



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA
RYPIN W REJONIE UL. CHOLEWIŃSKIEGO I UL.
11 LISTOPADA: OBSZAR I, OBSZAR II I OBSZAR III

KONSULTACJE SPOŁECZNE

SPORZĄDZAJĄCY:
BURMISTRZ MIASTA RYPIN

OPRACOWANIE:
 **IRMiR** INSTYTUT
ROZWOJU MIAST
I REGIONÓW

W SKŁADZIE:
MGR INŻ. ARCH. CEZARY MALISZEWSKI
MGR INŻ. ANNA USZKUR
MGR INŻ. AGNIESZKA ODOLECKA
MGR INŻ. ZUZANNA KOPEĆ

WARSZAWA, 10.04.2026 rok

Uchwała nr ...
RADY MIASTA RYPIN
z dnia ... 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miasta Rypin w rejonie ul. Cholewińskiego i ul. 11 Listopada: obszar I, obszar II
i obszar III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz na podstawie Uchwały nr XX/123/2025 Rady Miasta Rypin z dnia 15 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Cholewińskiego i ul. 11 Listopada: obszar I, obszar II i obszar III, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Cholewińskiego i ul. 11 Listopada: obszar I, obszar II i obszar III nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, zatwierdzonej Uchwałą nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r., zm. Uchwałą nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r., Rada Miasta Rypin uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Cholewińskiego i ul. 11 Listopada: obszar I, obszar II i obszar III, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2.1. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami, oznaczeniami graficznymi i numeracją wyróżniającą je spośród innych terenów.

§ 3. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi; w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów;
- 4) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wraz z numeracją wyróżniającą go spośród innych terenów;
- 6) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące stacjami obsługi lub remontowymi sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu, a także nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **zalepczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4.1. Ustala się symbole określające przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług – **MNS-U**;
- 3) teren usług – **U**;
- 4) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
- 5) teren drogi lokalnej – **KDL**;
- 6) teren parkingu – **KOP**.

2. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się kolorystykę i formę elewacji oraz dachy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych niniejszym planem,
 - c) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- 2) ochronę wód podziemnych poprzez:
 - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 11 ust. 1 pkt 3 uchwały,
 - b) zakaz tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
- 3) ochronę przed hałasem poprzez:
 - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
 - dla terenów oznaczonych symbolem **MNW** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **MNS-U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Ustala się zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępne:
 - a) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**,
 - b) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
 - 2) dla terenów, o których mowa w pkt 1:
 - a) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - b) ustala się zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. 1. Ustala się:

- 1) linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu;
 - 2) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych i podziemnych, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
2. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji:
- 1) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych minimum 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na 1 obiekt usługowy;
 - 2) przy obiektach usługowych należy zapewnić minimum 1 miejsce do parkowania rowerów na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal użytkowy;
 - 3) dla terenów oznaczonych numerem i symbolem **1MNW**, **2MNW**, **1U** ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w obszarze tej samej działki budowlanej;
 - 4) dla terenów oznaczonych numerem i symbolem **1MNS-U**, **2MNS-U**, **3MNS**, **2U** ustala się zaspokojenie potrzeb parkingowych w obszarze tej samej działki budowlanej lub w formie zatok postojowych zrealizowanych w ciągu dróg publicznych lub w ramach terenu oznaczonego numerem i symbolem **1KOP**;
 - 5) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) **1MNW, 2MNW** – 800 m²,
 - b) **1MNS-U** – 200 m²,
 - c) **1U** – 500 m²,
 - d) **2U** – 200 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolem:
 - a) **1MNW, 2MNW** – 25 m,
 - b) **1MNS-U** – 5 m,
 - c) **1U** – 10 m,
 - d) **2U** – 10 m.
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi od 70° do 110°.
2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ** stanowi połączenie ponadlokalne, łączy obszar opracowania z centrum miasta oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL** zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 3) należy uwzględnić dojazd do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące i nowo realizowane sieci na zasadach ustalonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych,
 - b) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 100 mm,
 - c) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,

- b) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm,
 - c) w przypadku braku możliwości technicznych grawitacyjnego odprowadzanie ścieków dopuszcza się możliwość budowy kanalizacji sanitarnej tłocznej,
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych, do ziemi lub do zbiorników retencyjnych i studni chłonnych, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - c) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych,
 - b) ustala się minimalną średnicę sieci gazowej 25 mm,
 - c) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 6) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła, odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ustala się realizację sieci ciepłowniczych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - d) ustala się realizację nowo realizowanych sieci ciepłowniczych o minimalnej średnicy 32 mm,
 - e) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
 - c) ustala się realizację nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - d) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne z dopuszczeniem ich remontów, przebudowy lub likwidacji,
 - e) dopuszcza się realizację napowietrznych sieci i przyłączy niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej,
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
 - b) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,

- c) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MNW, MNS-U** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) **U** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m;
 - 9) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów – na każdym terenie, w tym w liniach rozgraniczających dróg, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 12. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami: **MNW, MNS-U, U** stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% oraz dla pozostałych terenów w wysokości 1%.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1MNW, 2MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - a) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - b) funkcja gospodarcza i garażowa w formie wbudowanej w budynek mieszkalny jednorodzinny lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynek mieszkalny jednorodzinny – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2,

- budynku gospodarczego, garażowego i gospodarczo-garażowego – 2, w tym druga w formie poddasza użytkowego,
- k) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
- l) kolorystyka i forma elewacji:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 1020, przy czym nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki, o której mowa w tiret pierwsze, w odcieniach z przedziału powyżej 1020 wyłącznie na fragmentach ścian nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączone na rąbek,
 - ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków położonych w ramach jednej działki budowlanej,
- m) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 40°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
- o) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 2 uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11 uchwały.

§ 14. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1MNS-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług;

- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden budynek usługowy, lub jeden budynek mieszkalno-usługowy,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 8,17 m,
 - j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - k) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - l) kolorystyka i forma elewacji:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 1020, przy czym nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki, o której mowa w tiret pierwsze, w odcieniach z przedziału powyżej 1020 wyłącznie na fragmentach ścian nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączone na rąbek,
 - ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków położonych w ramach jednej działki budowlanej,
 - m) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°,
 - geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

- dla wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy należy zachować jednakowy kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, kolor pokrycia dachu oraz poziome położenie głównej kalenicy dachu,
- n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²,
- o) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 2 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 uchwały;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11 uchwały.

§ 15. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **2MNS-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - b) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden budynek usługowy, lub jeden budynek mieszkalno-usługowy,
 - c) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - h) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4,
 - i) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy – 8,17 m,
 - k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - l) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - m) kolorystyka i forma elewacji:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 1020, przy czym nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki, o której mowa w tiret pierwsze, w odcieniach z przedziału powyżej 1020 wyłącznie na fragmentach ścian nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączone na rąbek,

- ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków położonych w ramach jednej działki budowlanej,
- n) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30° ,
 - geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30° ,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - dla wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy należy zachować jednakowy kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, kolor pokrycia dachu oraz poziomu położenia głównej kalenicy dachu,
- o) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m^2 ,
- p) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 2 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 uchwały;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11 uchwały.

§ 16. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **3MNS-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) na jednej działce budowlanej można zrealizować maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub jeden budynek usługowy, lub jeden budynek mieszkalno-usługowy,
 - b) realizacja usług wyłącznie jako usługi nieuciążliwe,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,5,
 - i) maksymalna wysokość zabudowy – 8,17 m,

- j) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - k) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - l) kolorystyka i forma elewacji:
 - ustala się kolorystykę ścian tynkowanych o niskim nasyceniu barw odpowiadającemu systemowi barwnemu NCS w przedziale od 0000 do 1020, przy czym nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy,
 - dopuszcza się stosowanie kolorystyki, o której mowa w tiret pierwsze, w odcieniach z przedziału powyżej 1020 wyłącznie na fragmentach ścian nie przekraczających 20% powierzchni elewacji,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączone na rąbek,
 - ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków położonych w ramach jednej działki budowlanej,
 - m) dachy:
 - geometria dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych: dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°,
 - geometria dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia do 30°,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - dla wszystkich segmentów w jednym zespole zabudowy należy zachować jednakowy kształt dachu, spadek głównych połaci dachowych, kolor pokrycia dachu oraz poziomu położenia głównej kalenicy dachu,
 - n) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²,
 - o) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 2 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 uchwały;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11 uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem 1U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego;

- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,05,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,9,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 1,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – 10 m,
 - pozostałe obiekty – 6 m,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - dla budynków usługowych – 2,
 - dla budynków garażowych – 1,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - k) kolorystyka i forma elewacji:
 - ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków położonych w ramach jednej działki budowlanej,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, z wyjątkiem płyt falistych oraz paneli z PVC, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, płyt warstwowe, panele z blach płaskich, w tym łączone na rąbek oraz blachy trapezowe,
 - l) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - q) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m²,
 - r) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 2 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 uchwały;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11 uchwały.

§ 16. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **2U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) budynki usługowe w formie wolno stojącej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2,
 - j) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,
 - m) kolorystyka i forma elewacji:
 - ustala się zastosowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków położonych w ramach jednej działki budowlanej,
 - dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, z wyjątkiem płyt falistych oraz paneli z PVC, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane, ceramiczne, szklane, płyt warstwowe, panele z blach płaskich, w tym łączone na rąbek oraz blachy trapezowe,
 - k) dachy:
 - geometria: dachy płaskie o kącie nachylenia do 12°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, grafitowy lub czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej;
 - s) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 200 m²,
 - t) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na warunkach określonych w § 8 pkt 2 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 uchwały;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11 uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu do 19,5 m zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) realizacja zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 18. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu do 7,8 m zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) realizacja zieleni urządzonej, ścieżki rowerowej, zatok przystanków komunikacji miejskiej oraz innych obiektów i urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 19. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren parkingu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabrania się lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1400 m²;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10 uchwały;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11 uchwały.

Rozdział 12

Postanowienia końcowe

§ 20. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Cholewińskiego i ul. 11 Listopada: obszar I, obszar II i obszar III, Rada Miasta Rypin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) gminne drogi, ulice oraz organizację ruchu drogowego;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320, z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Miasta Rypin, strategie, plany i programy w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne i inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miasta Rypin.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr ...
Rady Miasta Rypin
z dnia ... 2026 roku

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Cholewińskiego i ul. 11 Listopada: obszar I, obszar II i obszar III

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Rypin podjęła Uchwałą nr XX/123/2025 w dniu 15 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ul. Cholewińskiego i ul. 11 Listopada: obszar I, obszar II i obszar III. Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy burmistrz miasta sporządza projekt planu, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Obszar objęty planem znajduje się w północno-wschodniej części miasta Rypin. Obejmuje on 3 obszary o łącznej powierzchni około 1,12 ha. Powierzchnia poszczególnych obszarów wynosi około: obszar I – 0,1736 ha, obszar II – 0,3065 ha, obszar III – 0,6399 ha. Obszar I obejmuje budynek handlowy, parking, fragment ulicy Koszarowej, natomiast na obszarze II usytuowano kilka budynków usługowych i budynek mieszkalny jednorodzinny, zaś obszar III obejmuje fragment ulicy 11 Listopada i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszary zabudowane posiadają podłączenie do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej oraz częściowo do sieci ciepłowniczej. Obszary objęte planem posiadają dostęp do komunikacji za pomocą istniejących dróg. Otoczenie obszarów opracowania stanowią tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz ogrody działkowe. W graniach planu nie występują: złoża, obszary górnicze, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary obuwania się mas ziemnych, formy ochrony przyrody, zabytki.

Celem sporządzania planu jest punktowa aktualizacja ustaleń Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja (Uchwała Rady Miasta Rypin nr XX/141/2020 z dnia 2 kwietnia 2020 r.). Główne cele planowanych zmian:

- obszar I (rejon ul. Koszarowej, dr. Wł. Cholewińskiego) – umożliwienie realizacji zabudowy usługowej,
- obszar II (rejon ul. Mikołaja Reja, 11 listopada, ks. Antoniego Podlesia) – uzupełnienie dopuszczonych w obowiązującym planie funkcji usługowych o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- obszar III (rejon ul. 11 listopada, Władysława Reymonta) – częściowo zmiana terenu drogi publicznej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania.

Obowiązujący plan na analizowanych obszarach ustalił przeznaczenia terenu:

- obszar I – teren obsługi komunikacji samochodowej - parking powierzchniowy oznaczony symbolem KP-1, teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KDL-1,
 - obszar II – teren zabudowy usług nieuciążliwych oznaczony symbolem U-1, teren zabudowy usług publicznych nieuciążliwych oznaczony symbolem UP-1,
 - obszar III – teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem KDZ-1, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN-2 i MN-3.
3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina (Uchwała nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r., zm. uchwałą nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r.) analizowane obszary włącza do II strefy polityki przestrzennej, tj. mieszkaniowo-usługowej i przewiduje dla nich następujące kierunki rozwoju:

- obszar I – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW),
- obszar II – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN),
- obszar III – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub/i wielorodzinna (MN/MW), ulica miejska w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej.

Studium dopuszcza również ustalenie w planie przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem, niezależnie od kierunku przeznaczenia wyznaczonego w studium oraz ustala, że wskazane w studium wskaźniki dla poszczególnych kierunków przeznaczenia terenu stanowią jedynie zalecenia a szczegółowe ich ustalenie w planie musi uwzględnić lokalne uwarunkowania i specyfikę obszaru.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 11) kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 13) maksymalną intensywność zabudowy.

Przedmiotowy plan nie określa regulacji dotyczących zagadnień:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na terenie objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ww. ochroną;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ponieważ nie występują ograniczenia, które wymagałyby określenia zasad w planie.
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak potrzeby do wskazania tych zagadnień.

Plan ustala przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub usług – **MNS-U**;
- 3) teren usług – **U**;
- 4) teren drogi zbiorczej – **KDZ**;
- 5) teren drogi lokalnej – **KDL**;
- 6) teren parkingu – **KOP**.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w studium. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Sporządzenie planu zostało poprzedzone analizami istniejącego stanu zagospodarowania, w tym stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci ustalonego przeznaczenia terenów oraz zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Miasta Rypin ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W ramach plac nad planem przeanalizowano potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury oraz realizacji

inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni oraz stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu opinii ww. komisji, projekt planu został udostępniony do opiniowania i uzgadniania pozostałym właściwym organom i instytucjom.

Zgodnie z art. 8e ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym projekt planu podlegał partycypacji społecznej. Burmistrz Miasta Rypin przeprowadził konsultacje społeczne w formach, tj.:

- 1) zbieranie uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 2026 r. do 2026 r.,
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu 2026 r.,
- 3) punkt konsultacyjny w dniu od 2026 r.

Do projektu planu wpłynęło uwag, które zostały przez Burmistrza Miasta Rypin.

Ponadto procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Rypin w latach 2019-2022 przejęto Uchwałą nr LXXI/430/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Rypin. W analizie nie stwierdzono konieczności sporządzania planu dla obszaru objętego procedowanym dokumentem, a obowiązujący w jego zasięgu Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Rypin w rejonie ulic Mickiewicza i 3 Maja uznano za częściowo niekatulany, ale we fragmencie poza obszarem objętym procedowanym planem. Mając na uwadze powyższe, stwierdza się, że sporządzenie procedowanego planu nie wynika z powyższej analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalanie procedowanego planu jest korzystne dla Miasta Rypin. Czynnikiem decydującym o korzystnym bilansie są zyski wynikające ze wzrostu prognozowanego podatku od nieruchomości oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości miejskich.