

*(projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy w Rypinie
w dnach od 26 maja 2025 r. do 26 czerwca 2025 r.)*

Uchwała Nr /2025
Rady Gminy Rypin
z dnia 2025 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w
obrębie ewidencyjnym Marianki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 poz. 1688), art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XIX/150/20 Rady Gminy Rypin z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Marianki

Rada Gminy Rypin
uchwała co następuje

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Marianki.

§ 2. Plan miejscowy, o którym mowa w § 1, jest w części zmianą „Zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Rypin w części wsi Marianki obejmującego teren o funkcji mieszkalno-rolnej na funkcję przemysłowo-usługową wielofunkcyjną” przyjęta Uchwałą nr 171/02 Rady Gminy Rypin z dnia 25 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 90, poz. 1848 z dnia 2002-07-26).

§ 3.1. Ustalenia planu składają się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz rysunku planu przedstawiającego graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 4.1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) Działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 2) Linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny.
- 3) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć teoretyczną granicę wyznaczoną na określonym terenie i przedstawioną na rysunku planu, poza którą w kierunku dróg lub terenów

sąsiednich nie może być sytuowane lico i narożniki ścian zewnętrznych budynku na całej jego wysokości. Poza nieprzekraczalną linią zabudowy mogą być lokalizowane:

- elementy drugorzędne budynku takie jak m.in. schody zewnętrzne, balkony, daszki nad wejściami przy czym mogą wykraczać poza tę linię nie więcej niż 1,5 m,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 4) Obszarze inwestycji – należy przez to rozumieć działkę lub działki, na których planowana jest inwestycja stanowiące funkcjonalną całość.
 - 5) Obszarze planu lub granicach planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
 - 6) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 i § 3.
 - 7) Przepisach odrębnych lub szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
 - 8) Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Jeżeli dla terenu ustalono więcej niż jedno przeznaczenie podstawowe, każde z nich należy traktować jako równorzędne, możliwe do wystąpienia w dowolnym udziale procentowym w stosunku do pozostałych w tym terenie,
 - 9) Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym i je uzupełniające.
 - 10) Terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym jego przeznaczenie podstawowe.
 - 11) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rypin.
 - 12) Usługach niepożądanych społecznie – należy przez to rozumieć instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, z wyłączeniem odpadów powstających na danym terenie, prosektoria, spopielarnie zwłok, warsztaty ślusarskie i samochodowe, blacharnie, lakiernie, stolarnie, zakłady kamieniarskie, stacje paliw itp.
 - 13) Usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi.
 - 14) Zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zespoły roślinności zimozielonej i wielowarstwowej (piętrowej), których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza, a także mające na celu zmniejszanie ich natężeń oraz ochronę sąsiadujących terenów przed ewentualnymi uciążliwościami.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1 są ustaleniami planu:

- 1) Granica obszaru objętego planem.
- 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy.
- 4) Linie wymiarowe (wymiaru podane w metrach).
- 5) Przeznaczenie terenów:
PU – zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa,
KD-G – droga publiczna klasy G – główna
KD-L – droga publiczna klasy L - lokalna,
- 6) Numer porządkowy terenu.
- 7) Teren przeznaczony do realizacji celów publicznych (oznaczenie dodatkowe przy symbolu literowym terenu -*).

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- 1) Zakaz stosowania ścian i pokryć dachowych w kolorach jaskrawych (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich).
- 2) Nakaz realizacji w ramach obszaru inwestycji, zabudowy stanowiącej harmonijny zespół, nawiązujący do siebie architektonicznie, materiałowo i kolorystycznie.
- 3) Sytuowanie projektowanych budynków z zachowaniem ustalonych linii zabudowy -zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Lokalizowanie obiektów z zachowaniem branżowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska, i ppoż.
- 5) Wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów (nie dotyczy lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej).
- 6) Nakaz uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych przy realizacji ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, parkingów i komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W terenie 3PU zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
2. Zakaz lokalizacji usług niepożądanych społecznie.
3. Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz obiektów służby zdrowia i oświaty.
4. Zakaz realizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Terenów oznaczonych symbolami: 1PU, 2PU, 3PU – nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określania.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie wymaga ustalenia.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Zasady kształtowania terenów dróg publicznych określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi.
- 3) Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy usługowej - co najmniej 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy produkcyjnej - co najmniej 5 miejsc na każdego z 10 zatrudnionych,
 - b) nie ustala się miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- c) zapewnienie miejsc do parkowania dla osób niepełnosprawnych,
- d) sposób realizacji miejsc do parkowania – nie ustala się.

§ 12. Granice i sposoby 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 – nie występuje potrzeba określania.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie z rozdziałem 3 - Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

- 1) Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który w granicach obszaru objętego planem tworzy droga publiczna klasy lokalnej oraz droga klasy głównej.
- 2) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jednych nie wyodrębnionych na rysunku planu, służących obsłudze terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych
 - a) minimalna szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - b) drogi wewnętrzne bez przejazdu (ślepe) zakończyć normatywnymi placami manewrowymi.
- 3) Ustala się realizację zjazdów z dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) Nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej (nowych i przebudowywanych) jako podziemnych, z wyłączeniem sieci i urządzeń związanych z obsługą terenu, np. hydranty ppoż., oświetlenie itp.
- 2) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Zabezpieczenie wody do celów p. poż.
 - a) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę poprzez hydranty nadziemne montowane na sieci wodociągowej;
 - b) dostęp do obiektów projektowanych dla pojazdów uprawnionych ratowniczo-gaśniczych z istniejących i planowanych dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych poza planem;
 - c) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz drogi pożarowe winny spełniać wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi lub do indywidualnych systemów – szczelnych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się infiltrację do gruntu oraz retencjonowanie a następnie wykorzystanie do celów użytkowych wód opadowych i roztopowych, niebędących ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci lub urządzeń elektroenergetycznych, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - a) ustala się możliwość budowy nowych lokalnych stacji transformatorowych (w tym kontenerowych), wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o innej funkcji (lub w innych formach), z możliwością wydzielenia samodzielnych działek wraz z dojazdem dla służb eksploatacyjno-remontowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych w całym obszarze objętym planem.

- 7) Zaopatrzenie w ciepło – według indywidualnych rozwiązań, w tym z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Odpady stałe - gromadzone i przekazywane do unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi
- 9) Sieć telekomunikacyjna – zaopatrzenie odbiorców w łącza telekomunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Zaopatrzenie w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) W przypadku kolizji lub uszkodzenia melioracji szczegółowych należy je zachować lub przebudować w sposób zapewniający prawidłowe ich funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- 1) W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się dotychczasowe odmienne od ustalonego planem zagospodarowanie i użytkowanie terenów, do czasu rozpoczęcia procesów inwestycyjnych związanych z określonym w planie przeznaczeniem terenu.
- 2) Na terenach przeznaczonych pod drogi publiczne, oznaczonych symbolem: KD-L*, KD-G* wprowadza się zakaz budowy wszelkich obiektów budowlanych na okres tymczasowy.

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

- 1) Dla terenów oznaczonych symbolem PU w wysokości 30 %,
- 2) Dla terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych w wysokości 0,1 %.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU, 2PU, 3PU:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa administracyjna, biurowa,
 - b) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym parking dla samochodów ciężarowych i osobowych,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) urządzone zieleń towarzysząca i izolacyjna,
 - e) komunikacja wewnętrzna oraz miejsca postojowe.
- 3) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową w obszarze oznaczonym symbolem 3PU, dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i remontu istniejącego budynku mieszkalnego.
- 4) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy
 - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
 - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy
 - dla budynków – 25,0 m,
 - dla budowli i instalacji technologicznych – 45,0 m,
 - e) minimalna wysokość zabudowy – 2,0 m,
 - f) geometria dachu – nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) gabaryty obiektów

- szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
- i) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 11 pkt 3 uchwały.
- 5) Nakaz urządzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w terenie oznaczonym symbolem 3PU.
 - 6) W pasie pomiędzy linią rozgraniczenia drogi a linią zabudowy ustaloną planem dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych,
 - b) portierni w rejonie bram wjazdowych,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych.
 - 7) Dojazd i obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy publiczne z dróg publicznych KD-G* oraz KD-L*, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-G*:

1. Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy G - główna.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym.
4. Szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się realizację chodników i dróg rowerowych w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-L*:

1. Przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy L – lokalna.
2. Przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym.
4. Ustala się szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.
5. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się realizację chodników i dróg rowerowych w liniach rozgraniczających drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5
Przepisy końcowe

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rypin.

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

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 podlega publikacji na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Rypin.

Przewodniczący
Rady Gminy Rypin