

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

Uzasadnienie
do Uchwały Nr 2025
Rady Gminy Rypin
z dnia 2025 roku

Rada Gminy Rypin w dniu 23 lipca 2020 r. podjęła Uchwałę 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.

Obszar projektu planu objęty 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).

Przed podjęciem ww. uchwały Wójt Gminy Rypin sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Godziszewy i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin przyjętym uchwałą Nr XXV/188/21 Rady Gminy Rypin z dnia 23 marca 2021 r.

Teren objęty projektem miejscowego planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin położony jest w strefie funkcjonalnej PU – produkcyjno-usługowej. Uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, w strefie tej wyodrębniono kierunki zmian przeznaczenia i użytkowania:

PU – obejmuje tereny produkcyjno-usługowe koncentrujące się w obrębach: Starorypin Prywatny, Starorypin Rządowy, Marianki, Sadłowo, Puszcza Miejska i Dylewo. W strefach tych dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko¹. Strefy w obrębach: Marianki, Starorypin Rządowy, Sadłowo to tereny w znacznej części zabudowane. Nową zabudowę produkcyjną w strefie w obrębie Marianki, Sadłowo, Dylewo lokalizować w sposób jak najmniej uciążliwy dla sąsiadującej strefy mieszkaniowo-usługowej oraz istniejącej i planowanej w niej zabudowy mieszkaniowej. W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wykluczyć możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Stosować rozwiązania chroniące zabudowę mieszkaniową przed uciążliwościami, w tym pasy zieleni wielopiętrowej, zimozielonej. W strefie w miejscowości Starorypin Prywatny utrzymuje się istniejącą biogazownię o mocy przekraczającej 100kW, z dopuszczeniem jej rozbudowy i przebudowy. Dla każdej lokalizacji zakładu przemysłowego, produkcyjno-usługowego lub usług uciążliwych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy przeprowadzić postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Tereny pod nowe inwestycje wyposażać w odpowiednie systemy komunikacji wewnętrznej (drogi, parkingi). W strefach PU nie dopuszcza się lokalizacji nowych elektrowni wiatrowych, dopuszcza się lokalizację innych odnawialnych źródeł energii, w tym systemów fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW.

¹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko

Wójt Gminy Rypin sporządził projekt miejscowego planu w części tekstowej i graficznej zgodnie z zakresem obowiązkowym wynikającym z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu sporządzony został z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu (określenia funkcji), zasad kształtowania przestrzeni i ładu przestrzennego, obsługi i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, obsługi komunikacyjnej oraz zasad ochrony środowiska. Nie jest on sprzeczny z treścią ustaleń zawartych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin. Ustalając sposób przeznaczenia terenów kierowano się zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

Projekt planu utrzymuje istniejącą już w tym terenie zabudowę produkcyjno-usługową oraz wyznacza nowe tereny produkcyjno-usługowe na działkach dotychczas niezabudowanych. Określone w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy chronią walory ekonomiczne obszaru objętego planem. Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami. W ustaleniach planu przewiduje się pełne rozwiązanie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami, co powinno wyeliminować zagrożenia dla wód podziemnych, czystości powietrza oraz estetyki. Zapisy planu przewidują również gazyfikację terenu oraz oparcie systemów grzewczych na paliwach niskoemisyjnych. Pozwoli to zapewnić odpowiednie parametry jakościowe powietrza atmosferycznego.

Zapisy projektu miejscowego planu są wystarczające, aby zapewnić odpowiedni stan środowiska na omawianym obszarze, pod warunkiem ich respektowania. W całym obszarze objętym planem wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

W ustaleniach planu wprowadzono szereg zapisów proekologicznych, których przestrzeganie zminimalizuje do minimum oddziaływanie planowanych zamierzeń inwestycyjnych zarówno na ludzi jak i środowisko. Zapisy projektu miejscowego planu są wystarczające, aby zapewnić odpowiedni stan środowiska na omawianym obszarze, pod warunkiem ich bezwzględnego respektowania.

W ustaleniach planu, w celu zabezpieczenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie terenu objętego planem przed ewentualnymi uciążliwościami zabudowy produkcyjno-usługowej wprowadzono nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony tej zabudowy.

Teren jest dobrze skomunikowany, niemal płaski, dobrze przewietrzany. Rozwiązania w zakresie architektury i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach projektu planu gwarantują zachowanie ładu przestrzennego i wzbogacenie estetyczne krajobrazu.

Projekt planu określił też pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych i zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną oraz określenie parametrów kształtowania zabudowy, w tym maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, a także w zakresie ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dokonano stosownych ogłoszeń, obwieszczeń umieszczając je w miejscach dostępnych szerokiemu gronu zainteresowanych (prasa, tablica ogłoszeń, słupy ogłoszeniowe, strona internetowa gminy). Każdy miał możliwość składania wniosków do planu.

Projekt planu uzyskiwał wymagane opinie i uzgodnienia stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami.

Na obszarze planu występują grunty rolnicze wysokich klas bonitacyjnych tj. grunty rolne podlegające ochronie, które uzyskały zgodę właściwego ministra rolnictwa na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, w tym 0,1289 ha gruntów rolnych klasy IIIb, na które Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją znak: DNI.tr.602.54.2023 z dnia 24 maja 2023 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze na etapie toczącej się obecnie procedury.

Przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu na środowisko, w ramach której zapewniony został udział społeczeństwa. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2025 r. do 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Rypinie, z możliwością składania uwag do dnia 2025 r.. W dniu 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Rypinie odbędzie się dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie miejscowego planu rozwiązaniach.

W procedurze sporządzania planu korzystano ze środków komunikacji elektronicznej poprzez publikację opracowania ekofizjograficznego, projektu miejscowego planu i prognozy oddziaływania na środowisko na stronie internetowej urzędu gminy.

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy Rypin został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z przeprowadzonej analizy wynika, że Gmina nie poniesie znaczących kosztów związanych z realizacją sporządzanego planu. Należy jednak zwrócić uwagę, że sporządzony w ramach prognozy bilans nie obejmuje wszystkich, zarówno wymiernych, jak i niewymiernych elementów składowych, w tym m.in. nie w pełni uwzględnia planowane zagospodarowanie terenów, które może generować znacznie wyższe niż wyliczone w prognozie, coroczne wpływy do budżetu Gminy. Ustalenia planu miejscowego nie stanowią decyzji inwestycyjnych, a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz oceną aktualności studium i planów miejscowych gminy Rypin” oraz Uchwałą Nr XV/133/16 Rady Gminy Rypin z dnia 21 lipca 2016 r.

Dokumentacja planistyczna potwierdzająca wykonanie czynności formalno-prawnych przeprowadzonych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawarta jest w odrębnym segregatorze i nie podlega uchwaleniu.

Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznych, uwzględnia wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

.....
(Przewodniczący Rady Gminy Rypin)