

Projekt

z dnia 1 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY RYPIN**

z dnia 2025 r.

**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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, poz. 527, poz. 680) 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 wyrysem 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 wykroczać 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 stanowiąca 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, spoielarnie 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 (wymiary 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 ład 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-jezdnymi 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) urządzona 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

Marek Paweł Śmiechewicz

Powiadza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodajnego i kartograficznego

Organ sporządzający: STAROSTA RYPIŃSKI

Nazwa materiału zasobu: mapa

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: 20.01.06.02.00

Data wykonania kopii: 27.05.2021

Imię, nazwisko i podpis osoby zamierzającej organ: **Z up. STAROSTY**
mgr inż. Krzysztof Sugański
Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Inżynierii i Nieruchomości

MAPA
Skala 1:1000

Gmina RYPIN
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Marianki

skala 1 : 1 000

Projekt
Załącznik Nr 1
do UCHWAŁY NR
RADY GMINY w RYPINIE
z dnia r.

OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ PLANU

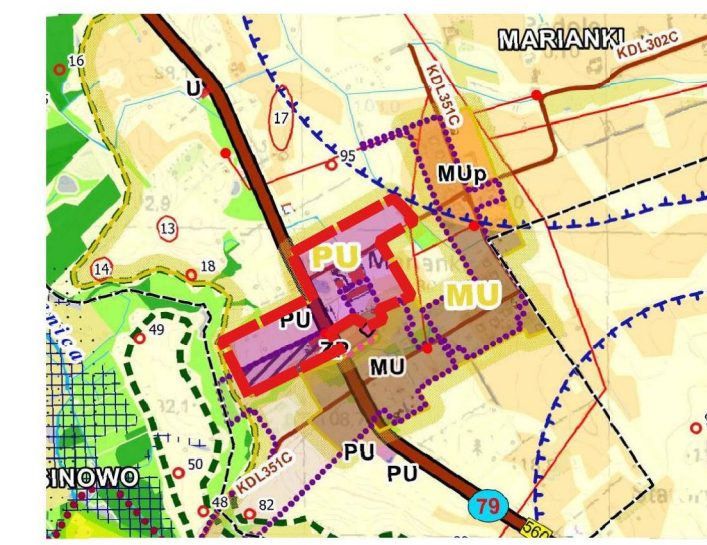
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie wymiarowe (wymiaru podane w metrach)

- Przeznaczenie terenów**
- PU** zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa
 - KD-G** droga publiczna klasy G - główna
 - KD-L** droga publiczna klasy L - lokalna
 - 1** numer porządkowy terenu
 - ...** teren przeznaczony do realizacji celów publicznych (oznaczenie dodatkowe przy symbolu literowym terenu)



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin przyjętego Uchwałą nr XXV/188/21 Rady Gminy Rypin z dnia 23.03.2021 r.

skala 1:25 000



- granica obszaru objętego planem
 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - tereny zieleni urządzonej (w tym parki podworskie)
 - skrytki ekologiczne o znaczeniu lokalnym
 - lasy
 - gleby wysokich klas bonitacyjnych (I-IIb)
 - tereny wód powierzchniowych (rzeki, jeziora, cieki)
 - granice aglomeracji (kanalizacyjne)
- OBSZARY DZIAŁAN PLANISTYCZNYCH**
- obszary objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENU**
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
 - tereny zieleni urządzonej (w tym parki podworskie)
- OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY***
- skrytki ekologiczne o znaczeniu lokalnym
 - lasy
 - gleby wysokich klas bonitacyjnych (I-IIb)
 - tereny wód powierzchniowych (rzeki, jeziora, cieki)
- OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW***
- zabytki architektury i budownictwa ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
 - zabytki archeologiczne (numeryacja zgodna z wykazem w tekście)
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI***
- drogi wojewódzkie klasy głównej
- KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY***
- drogi gminne klasy lokalnej/dojazdowej
 - granice aglomeracji (kanalizacyjne)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Rypin

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rypin o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Marianki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, poz. 527, poz. 680) Rada Gminy Rypin rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Marianki wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 26 maja 2025 r. do 26 czerwca 2025 r. z możliwością składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 lipca 2025 r.

§ 2. W ramach konsultacji społecznych, w terminie przewidzianym do składania uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie złożono żadnych uwag i wniosków, w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Rypin

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infra-struktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Rozstrzygnięcie dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Marianki.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, 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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, poz. 527, poz. 680) rozstrzyga się co następuje: plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, nie ma więc wpływu na wydatki Gminy Rypin.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Rypin

z dnia.....2025 r.

załącznik4.gml

Rada Gminy Rypin na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, poz. 1940, poz. 527, poz. 680) utworzyła dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Marianki, obejmujące zakres informacji zgodny z art. 67a ust. 3 ww. ustawy, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

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 środowisko. 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 wyposażyć 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.

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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1907, poz. 1940, poz. 527, poz. 680) 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1907, poz. 1940, poz. 527, poz. 680) 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 26 maja 2025 r. do 26 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Rypinie, z możliwością składania uwag do dnia 11 lipca 2025 r. W dniu 12 czerwca 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Rypinie odbędzie się dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie miejscowego planu rozwiązaniach.

W procedurze sporządzania planu wykorzystano 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

Marek Paweł Śmiechewicz