

**UCHWAŁA NR LV/374/23**  
**RADY GMINY RYPIN**

z dnia 5 grudnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie  
ewidencyjnym Puszcza Miejska**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz Uchwały Nr XVIII/145/20 Rady Gminy Rypin z dnia 23 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Puszcza Miejska uchwała się, 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 obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Puszcza Miejska.

**§ 2.** Plan miejscowy, o którym mowa w § 1, jest zmianą części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin dla wybranego obszaru położonego w miejscowości Puszcza Miejska (działki o nr ewidencyjnych 90, 106 i 121/7) przyjętego Uchwałą nr XXXVII/257/10 Rady Gminy Rypin z dnia 29 września 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 214, poz. 2986 z dnia 2010-12-30).

**§ 3.** Ustalenia planu składają się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników, stanowiących jej integralną część:

- 1) Załącznik Nr 1 - rysunek miejscowego planu zwany dalej rysunkiem planu, przedstawiający 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;
- 2) Załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik Nr 4 – dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego GML.

**§ 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.);
- 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, dotyczącą sytuowania lica i narożników ścian zewnętrznych budynku na całej jego wysokości, poza którą w kierunku dróg lub terenów sąsiednich zabrania się lokalizowania obiektów;
- 4) Obszarze planu lub granicach planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) Planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 i 3;
- 6) Przepisach odrębnych lub szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 7) 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;
- 8) Przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i nie koliduje z nim oraz może być realizowane jako pierwsze w stosunku do tego przeznaczenia, z tym zastrzeżeniem, że nie może stanowić więcej, niż 40% ustalonej planem maksymalnej intensywności zabudowy;
- 9) 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.
- 10) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rypin;
- 11) Usługach - należy przez to rozumieć działalności nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 12) Wymaganiach w zakresie ochrony przeciwpożarowej – należy przez to rozumieć wymagania w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych określone w przepisach odrębnych;
- 13) 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. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1 są ustaleniemi planu:

- 1) Granica obszaru objętego planem;
- 2) Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 3) Linia zabudowy – nieprzekraczalna;
- 4) Linie wymiarowe (wymiary podane w metrach);
- 5) Przeznaczenie terenów: PU – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, ZL – teren lasu KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 6) Numer porządkowy terenu.

2. Oznaczenia informacyjne – odległość równa 10 x całkowita wysokość od elektrowni zlokalizowanej na działce nr ewid. 121/6.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu**

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- 1) Wprowadza się zakaz stosowania pokryć dachowych i ścian w kolorach jaskrawych (np. intensywnie żółtych, zielonych, fioletowych, niebieskich);
- 2) Obowiązuje realizacja, w ramach obszaru inwestycji zabudowy stanowiącej harmonijny zespół, nawiązujący do siebie architektonicznie, materiałowo i kolorystycznie;
- 3) Obowiązuje sytuowanie projektowanych budynków z zachowaniem ustalonych linii zabudowy, równoległe do drogi przyległej lub do granicy bocznej działki;
- 4) Od granicy lasu zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Obowiązuje lokalizowanie obiektów z zachowaniem branżowych przepisów sanitarnych, ochrony środowiska, ppoż., jak również z zachowaniem odległości w stosunku do dróg, dla których klasy techniczne określił niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego;

- 6) Wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów (nie dotyczy lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej);
- 7) Uwzględniać potrzeby 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) Uciążliwość inwestycji dla środowiska i zdrowia ludzi nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska poza terenem inwestycji.

#### **§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się.**

#### **§ 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 – nie wymaga ustalenia**

#### **§ 11. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**

- 1) Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) Linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi;
- 4) 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 10 zatrudnionych lub 1 stanowisko na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
    - dla zabudowy produkcyjnej - co najmniej 1 miejsce na 10 zatrudnionych lecz nie mniej niż 2 stanowiska,
  - 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**

- 1) Obszar objęty miejscowym planem położony jest poza terenami górniczymi, a także obszarami szczególnego zagrożenia powodzią i obszarami osuwania się mas ziemnych, w związku z powyższym nie występuje potrzeba ustalania granic i sposobów ich zagospodarowania;
- 2) Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie opracowano audytu krajobrazowego, a w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie określono krajobrazów priorytetowych, w związku z powyższym nie występuje potrzeba ustalania granic i sposobów ich zagospodarowania.

#### **§ 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 zagospodarowania terenów w zakresie obronności**

- 1) Oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne nakazuje się projektować i realizować na obszarze objętym planem z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 2) Ustala się parametry dróg publicznych zgodnie z wymogami obrony cywilnej oraz ochrony przeciwpożarowej;
- 3) Zapewnia się dojazdy do obiektów (dostęp do działek, budynków i urządzeń z nimi związanych), zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

### **§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

- 1) Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych nie wyodrębnionych na rysunku planu, służących obsłudze terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) Ustala się wykonanie dróg wewnętrznych o szerokościach gwarantujących bezpieczne poruszanie się pojazdów, w tym ciężarowych, o nawierzchni utwardzonej;
- 3) Ustala się realizację zjazdów z drogi publicznej i wewnętrznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

- 1) Ustalenia ogólne
  - a) projektowane urządzenia infrastruktury technicznej prowadzić jako podziemne, dopuszcza się prowadzenie na estakadach,
  - b) utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwzględnienie ich przebiegu, a także ich stref ochronnych przy lokalizacji obiektów budowlanych. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej lub ujęć wód podziemnych;
- 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 projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej lub do planowanej oczyszczalni ścieków na terenie objętym planem;
- 5) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z połaci dachowych i powierzchni nieutwardzonych na teren działki lub teren objęty inwestycją,
  - b) z powierzchni utwardzonych takich jak drogi, parkingi i place składowe do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i zbiornika retencyjnego rozsączająco-odparowującego na terenie objętym planem, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
- 6) Zaopatrzenie w energię elektryczną
  - a) ustala się zasilanie obiektów przewidzianych do realizacji z stacji transformatorowych poprzez linie kablowe średniego i niskiego napięcia,
  - b) sieć rozdzielczą nn i SN prowadzić jako kablową z zastosowaniem złączy zintegrowanych,
  - c) 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,
  - d) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych w całym obszarze objętym planem,
  - e) dopuszcza się zasilanie obiektów z instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego montowanych na dachach budynków.

- 7) Zaopatrzenie w ciepło – według indywidualnych rozwiązań w oparciu o proekologiczne systemy grzewcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Odpady stałe:
  - a) ustala się gromadzenie odpadów w specjalnie wydzielonym miejscu na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się magazynowanie odpadów niebezpiecznych i przemysłowych (gospodarczych) wyłącznie w wyznaczonych miejscach w sposób niezagrażający środowisku naturalnemu i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania wyłącznie specjalistycznym firmom posiadającym wszystkie zezwolenia w zakresie ochrony środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) Sieć telekomunikacyjna – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne i telekomunikacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) Zaopatrzenie w gaz - zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- 1) Na terenie objętym miejscowym planem a przeznaczonym pod zabudowę dopuszcza się dotychczasowe rolnicze użytkowanie jako tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania działki do czasu rozpoczęcia na niej procesów inwestycyjnych.

**§ 19.** 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 1 %;
- 2) Dla terenów pozostałych w wysokości 0,1 %.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

#### **§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjno- usługowej (obiekty produkcyjne, w tym ubojnie, składy, bazy, magazyny, biogazownie, instalacje fotowoltaiczne);
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi handlu,
  - b) zabudowa administracyjna, biurowa,
  - c) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym parking dla samochodów ciężarowych i osobowych, stacja paliw,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ujęcie wód podziemnych wraz ze stacją uzdatniania wody, zbiornik magazynowy wody pitnej, stacja recyklingu wody, oczyszczalnia ścieków,
  - e) urządzona zieleń towarzysząca i izolacyjna,
  - f) komunikacja wewnętrzna oraz miejsca postojowe.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy
    - maksymalna intensywność zabudowy – 2,0; dla instalacji fotowoltaicznych – 0,8,
    - minimalna intensywność zabudowy – 0,001,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 70%, dla instalacji fotowoltaicznych do 30%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%, dla instalacji fotowoltaicznych 50%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy
    - dla budynków – 25,0 m,

- dla budowli i instalacji technologicznych – 25,0 m,
  - dla paneli fotowoltaicznych – 5,0 m, mierzona do najwyższego elementu konstrukcyjnego.,
- 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 § 16 pkt 5 uchwały.
- 4) Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz obiektów służby zdrowia i oświaty;
- 5) Zakaz realizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Zakaz chowu i hodowli powyżej 60 DJP;
- 7) Ustala się wykonanie pasów o funkcji Izolacyjno-osłaniającej z wykorzystaniem rodzimych zimozielonych gatunków drzew i krzewów o minimalnej szerokości 6,0 m i wysokości 200 cm, wzdłuż granicy z działkami: nr 121/6, 83, 84, 86/2, 87, 88;
- 8) Zaleca się urządzenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy linią rozgraniczenia drogi a linią zabudowy ustaloną planem o szerokości minimum 5 m;
- 9) 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, .
- 10) Terenów PU nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 11) Dojazd i obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy publiczne z istniejącej drogi publicznej kategorii wojewódzkiej, położonej poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PU:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjno- usługowej (obiekty produkcyjne, w tym składy, bazy, magazyny, instalacje fotowoltaiczne);
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) usługi handlu,
  - b) zabudowa administracyjna, biurowa,
  - c) parking dla samochodów ciężarowych i osobowych,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ujęcie wód podziemnych,
  - e) urządzona zieleń towarzysząca i izolacyjna,
  - f) komunikacja wewnętrzna oraz miejsca postojowe.
- 3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy,
    - maksymalna intensywność zabudowy – 1,2; dla instalacji fotowoltaicznych – 0,8,
    - minimalna intensywność zabudowy – 0,001,

- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – do 50%, dla instalacji fotowoltaicznych do 30%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy
    - dla budynków – 12,0 m,
    - dla budowli i instalacji technologicznych – 20,0 m,
    - dla paneli fotowoltaicznych – 5,0 m, mierzona do najwyższego elementu konstrukcyjnego.
  - i) minimalna wysokość zabudowy – 2,0 m,
  - j) geometria dachu – nie ustala się szczegółowych wymagań w zakresie geometrii dachu,
  - k) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) gabaryty obiektów
    - szerokość elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
    - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków – nie ustala się,
  - j) minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji – zgodnie z § 16 pkt 5 uchwały.
- 4) Zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków o funkcji mieszanej w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz obiektów służby zdrowia i oświaty;
  - 5) Zakaz realizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
  - 7) Zakaz chowu i hodowli powyżej 60 DJP;
  - 8) Nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy ustaloną planem o szerokości minimum 5 m.;
  - 9) W pasie pomiędzy linią rozgraniczenia drogi a linią zabudowy ustaloną planem dopuszcza się lokalizację:
    - d) parkingów na samochody osobowe i ciężarowe,
    - e) portierni w rejonie bram wjazdowych,
    - f) urządzeń infrastruktury technicznej. dróg, przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych.
  - 10) Terenów PU nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
  - 11) Dojazd i obsługa komunikacyjna planowanymi zjazdami z istniejącej drogi wewnętrznej położonej poza planem.

#### **§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;
- 3) Działalność prowadzona na podstawie planu urządzenia lasu oraz przepisów odrębnych;
- 4) Dojazd i obsługa komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDW łączącą się z drogą publiczną kategorii wojewódzkiej położoną poza planem.

#### **§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW:**

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;

- 3) Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pasie drogowym;
- 4) Ustala się szerokość drogi w istniejących liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rypin.

§ 25. 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

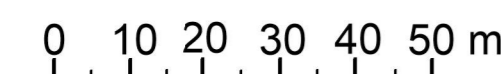
**Marek Paweł Śmiechewicz**

# Gmina RYPIN

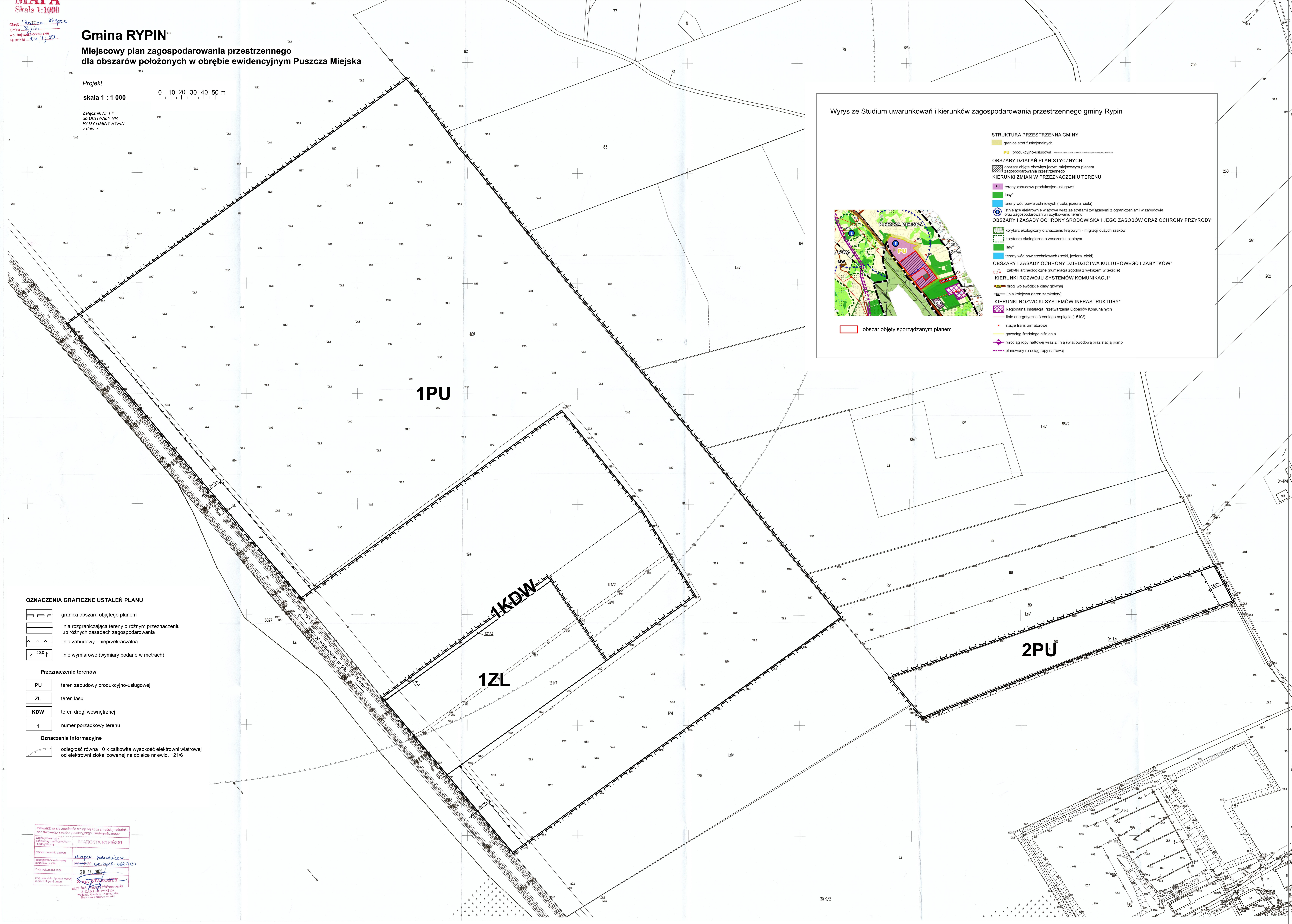
## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Puszcza Miejska

Projekt

skala 1 : 1 000



Załącznik Nr 1<sup>o</sup>  
do UCHWAŁY NR  
RADY GMINY RYPIN  
z dnia r.



Wzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin

**STRUKTURA PRZESTRZENNA GMINY**

- granicie stref funkcjonalnych
- PU produkcyjno-usługowa

**OBSZARY DZIAŁAŃ PLANISTYCZNYCH**

- obszary objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

**KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENU**

- PU tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- lasy\*
- tereny wód powierzchniowych (rzeki, jeziora, ciek)
- istniejące elektrownie wiatrowe wraz ze strefami związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

**OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW ORAZ OCHRONY PRZYRODY**

- korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym - migracji dużych ssaków
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym
- lasy\*
- tereny wód powierzchniowych (rzeki, jeziora, ciek)

**OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW\***

- zabytki archeologiczne (numeracja zgodna z wykazem w tekście)

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI\***

- drogi wojewódzkie klasy głównej
- linia kolejowa (teren zamknięty)

**KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY\***

- Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych
- linie energetyczne średniego napięcia (15 kV)
- stacje transformatorowe
- gazociąg średniego ciśnienia
- rurociąg ropy naftowej wraz z linią świetłowodową oraz stacją pomp
- planowany rurociąg ropy naftowej

obszar objęty sporządzanym planem

### OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ PLANU

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

### Przeznaczenie terenów

- PU** teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- ZL** teren lasu
- KDW** teren drogi wewnętrznej
- 1** numer porządkowy terenu

### Oznaczenia informacyjne

- odległość równa 10 x całkowita wysokość elektrowni wiatrowej od elektrowni zlokalizowanej na działce nr ewid. 1216

Podstawą dla sporządzenia niniejszego projektu jest bieżący materiał pomiarowy zasobny i zgodny z przepisami technicznymi i technologicznymi.

Organ prowadzący:  
Urząd Miejski w Rypinie  
Kamionek 1

Nazwa materiału zasobny: Mapa zasobowa  
Identyfikator ewidencyjny: 1213/50  
Data wykonania kopii: 30.11.2009

mgr inż. Andrzej Krawczyk  
ul. G. K. 10, 85-001 Rypin  
Wydział Geodezji, Kartografii  
Nawigacji i Planowania

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Rypin rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Puszcza Miejska wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 10 lipca 2023 r. do 7 sierpnia 2023 r. z możliwością składania uwag w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 sierpnia 2023 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.

**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 Puszcza Miejska.

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 2023 r. poz. 40 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się co następuje: plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, nie ma więc wpływu na wydatki Gminy Rypin.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/374/23  
Rady Gminy Rypin  
z dnia 5 grudnia 2023 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Rada Gminy Rypin w dniu 23 lipca 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XVIII/145/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Puszcza Miejska.

Dla obszarów objętych projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin dla wybranego obszaru położonego w miejscowości Puszcza Miejska (działki o nr ewidencyjnych 90, 106 i 121/7) przyjęty Uchwałą nr XXXVII/257/10 Rady Gminy Rypin z dnia 29 września 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 214, poz. 2986 z dnia 2010-12-30).

Przed podjęciem ww. uchwały Wójt Gminy Rypin sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Puszcza Miejska i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin.

Teren objęty projektem miejscowego planu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin przyjętym uchwałą Nr 128/01 Zarządu Gminy Rypin z dnia 26 czerwca 2001 roku położony był w terenie produkcyjno-usługowym wielofunkcyjnym, co jest zgodne z funkcją ustaloną w projekcie planu. Rada Gminy Rypin w dniu 19 grudnia 2016 r. podjęła uchwałę nr XIX/128/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin. Rada Gminy Rypin w dniu 23 marca 2021 r. uchwałą nr XXV/188/21 uchwaliła Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rypin. Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną teren miejscowego planu położony jest w strefie funkcjonalnej produkcyjno-usługowej, w której dopuszcza się możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – pod warunkiem, że uciążliwość inwestycji zamknie się w granicach własności inwestora (nie dotyczy urządzeń infrastruktury łączności), przy zastosowaniu zabezpieczeń przed oddziaływaniem na sąsiednie tereny o funkcjach mieszkaniowych. W terenach planowanych pod nowe zainwestowanie należy wprowadzać rozwiązania komunikacyjne (drogi przystosowane do celów przeciwpożarowych) zapewniające sprawną komunikację wewnętrzną oraz bezpieczne połączenie z istniejącym układem sieci drogowej. W obszarach tych rozmieszczone mogą być urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych). Granica stref z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanych z ich lokalizacją zamknąć się musi w granicy terenów PU.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587).

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 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.

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 bezwzględnej respektowania.

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 uzyskał 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), w tym uzgodnienia: Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 7 czerwca 2021 r. (znak: WIR.II.743.3.85.2021.JB), Zarządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 2 czerwca 2021 r. (Postanowienie nr 21/85/21), Zarządu Powiatu Rypińskiego z dnia 20.05.2021 r. (znak: OR.0023.20.2021) oraz opinie: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 2 czerwca 2021 r. (znak: WOO.410.175.2021.MD1- bez uwag), Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rypinie z dnia 07.06.2021 r. (znak: NNZ.9022.1.8.2021 – bez uwag), Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy z dnia 01.06.2021 r. (znak: NNZ.9021.1.268.2021 – bez uwag).

Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie planu, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami.

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 10 lipca 2023 r. do 7 sierpnia 2023 r. z możliwością składania uwag do dnia 22 sierpnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy w Rypinie. W dniu 20 lipca 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rypin odbyła się dyskusja publiczna na przyjętych w projekcie miejscowego planu rozwiązaniach.

W procedurze sporządzania planu wykorzystano ze środków komunikacji elektronicznej poprzez publikację projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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, zwłaszcza produkcyjno-usługowych (PU), 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” przyjętą 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 publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.

Przewodniczący Rady

**Marek Paweł Śmiechewicz**