

UCHWAŁA NR XXIV/155/2026
RADY MIASTA RYPIN

z dnia 2 lutego 2026 r.

**w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2224/5 i 2224/2
w Rypinie przy ul. Dworcowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust.1 i art. 37ea ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XVIII/120/2025 Rady Miasta Rypin z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2224/5 i 2224/2 w Rypinie przy ul. Dworcowej oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin przyjętego uchwałą nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, zmienionej uchwałą nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r., Rada Miasta Rypin uchwala, co następuje.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla działek nr 2224/5 i 2224/2 w Rypinie, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust. 1, są określone na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały,
- 2) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 2,
- 4) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje:

- 1) Obszar inwestycji głównej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MW-U,
- 2) Obszar inwestycji uzupełniającej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDD.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone do parkowania z kartą parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej;

- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz innych granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

3. W planie nie ustala się, z racji braku występowania przesłanek:

- 1) zasad ochrony przyrody,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) zwymiarowane odległości podane w metrach,
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Ustalenia symboli cyfrowo-literowych należy rozumieć jako symbole określające przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 2 i ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki, który przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) granicy planu – należy przez to rozumieć określoną na załączniku graficznym do niniejszej uchwały granicę obszaru objętego planem;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określoną na rysunku planu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekraczać przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie istniejących, z pominięciem balkonów, wykuszy, ganków, okapów i gzymsów, wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 metra, a także z pominięciem części podziemnych budynku, elementów termomodernizacji oraz elementów wejścia do budynku - schodów, podestów, zadaszeń i pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem, że elementy te nie wykraczają poza linię rozgraniczającą terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem cyfrowo-literowym terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;
- 7) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu stanie się dominującą formą wykorzystania terenu, przy czym w ramach podstawowego przeznaczenia terenu mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe

korzystanie z terenu w jego liniach rozgraniczających takich jak: niezbędne do obsługi zabudowy sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe;

- 8) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która służy zaspokojeniu potrzeb mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów, w szczególności: biura, handel, usługi drobnego rzemiosła, usługi gastronomiczne, pralnie, salony kosmetyczne lub fryzjerskie, salony fotograficzne, gabinety lekarskie, szkoły dla dorosłych lub szkoły prowadzące zajęcia pozalekcyjne, a także inne usługi, przy czym usługi te nie mogą zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) zabudowie gospodarczo-garażowej - należy przez to rozumieć zabudowę, w skład której wchodzi budynek gospodarczy, budynki gospodarczo – garażowe, budynki garażowe i wiaty, pojęcie to jest określeniem grupy budynków, które pełnią funkcje pomocnicze względem innych rodzajów budynków i nie stanowi samodzielnego przeznaczenia terenów;
- 10) stanowisku postojowym dla rowerów – należy przez to rozumieć stanowiska zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości, dostępne bezpośrednio z poziomu terenu lub za pomocą pochylni, umożliwiające pozostawienie roweru oraz przymocowanie przynajmniej ramy roweru do elementu trwale związanego z podłożem lub budynkiem.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu.

2. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami:

- 1) 1MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) 1KDD – teren drogi dojazdowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6.1. Ustala się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu i przepisami odrębnymi.

2. Ustala się kolorystykę elewacji budynków:

- 1) naturalne kolory materiałów i okładzin imitujących te materiały, takich jak kamień, drewno, cegła ceramiczna, aluminium, miedź, stal nierdzewna, szkło;
- 2) na powierzchniach tynkowanych, wykonanych z betonu barwionego lub płyt kompozytowych obowiązuje stosowanie kolorów w odcieniach pastelowych lub ciemnych odcieniach brązu, zieleni lub szarości.

3. Maksymalna liczba głównych kolorów dla elewacji budynków – 3, maksymalna liczba odcieni kolorów głównych – 3.

4. Ustala się stosowanie spójnej kompozycji wizualnej i kolorystycznej elewacji w ramach działki budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7.1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

3. W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych ustala się zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód powierzchniowych i gruntu.

4. Ustala się zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych oraz kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenu oznaczonego symbolem 1MW-U jako terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu Prawa Ochrony Środowiska.

6. Wskazuje się, że w granicach planu nie występują obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

7. W zakresie ochrony i zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz realizacji nowej zabudowy zgodnie ze wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych planu.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 8. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

2. Ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenu, urządzeń i budynków dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. W granicach opracowania planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W przypadku przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 20 m,
- 3) kąty położenia działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°.

3. Dopuszcza się uzyskanie działek na terenie wskazanym w ust. 2 w wyniku scalenia i podziału nieruchomości o parametrach innych, niż określone w ust. 2 pkt 1)-3), wyłącznie w ramach lokalizacji wewnętrznego układu komunikacyjnego oraz pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Rozdział 7.

Minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych

§ 10. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenu 1MW- U – 1000 m².

2. Wymogu wynikającego z ust. 1 nie stosuje się dla działek wydzielanych pod: wewnętrzny układ komunikacyjny, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, a także działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym odbywa się poprzez zlokalizowane w obszarze planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta Rypin i powiązane są z miejskim systemem uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz ustaleniach niniejszego planu;
- 3) w granicach opracowania planu sieci infrastruktury technicznej należy wykonać jako podziemne;
- 4) nakazuje się lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, ich stref ochronnych i pasów ochrony funkcyjnej oraz stref kontrolowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MW-U pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, tj. na obszarach, na których

nie dopuszcza się realizacji budynków, wiat oraz tymczasowych obiektów budowlanych zgodnie z definicją nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm oraz komunalne ujęcia wód zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się nakaz wyposażenia projektowanej sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe według zasad określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury kanalizacji:

- 1) ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej - grawitacyjną o średnicy od 200 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm - do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych w oparciu o sieć kanalizacji deszczowej o średnicy od 100 mm, wyposażonej w niezbędne urządzenia podczyszczające, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych na własny teren nieutwardzony, w tym do dołów chłonnych, ogrodów deszczowych lub do zbiorników retencyjnych, a także do ogólnodostępnych rowów melioracyjnych i przydrożnych, w sposób niezagrożący środowisku oraz zasobom wód podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Wskazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury gazowej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz w oparciu o sieć gazową o średnicy od 25 mm oraz stację redukcyjno-pomiarową zlokalizowaną poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się indywidualnie zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej:

- 1) ustala się rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) ustala się zasilanie w oparciu o:
 - a) sieć elektroenergetyczną niskiego i średniego napięcia, wyprowadzoną z istniejących i nowych stacji transformatorowych,
 - b) odnawialne źródła energii w postaci instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków lub w postaci wolnostojącej o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako linii podziemnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zasilanie z sieci ciepłowniczej o średnicy od 32 mm w oparciu o:
 - a) urządzenia i instalacje systemu ciepłowniczego wytwarzające ciepło zlokalizowane poza obszarem planu;
 - b) odnawialne źródła energii o mocach i na zasadach lokalizacji zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
- 2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej działki budowlanej dopuszcza się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, a także z zastosowaniem innych paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę w oparciu o sieci telekomunikacyjne i urządzenia bezprzewodowe;

- 2) ustala się budowę nowych sieci telekomunikacyjnych jako podziemnych;
- 3) wskazuje się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. 1. Ustala się parametry i klasyfikację terenu drogi dojazdowej 1KDD zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. Ustala się, że teren drogi dojazdowej 1KDD zapewnia powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogowym układem zewnętrznym poprzez jej bezpośredni dostęp do innych dróg publicznych: ulicy Dworcowej i ulicy Koszarowej, które posiadają dalszy przebieg w obrębie miasta oraz powiązane są z systemem komunikacyjnym w mieście.

3. Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem 1MW-U należy realizować z terenu oznaczonego symbolem 1KDD lub z innej drogi publicznej zlokalizowanej w sąsiedztwie planu.

4. Dopuszcza się lokalizację wewnętrznego układu komunikacyjnego w terenie 1MW-U o szerokości dróg nie mniejszej niż 3,5 m.

5. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych, realizowanych jako terenowe (naziemne) lub w garażach (w tym podziemnych) w budynkach na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U:

- 1) 1,2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, z zaokrągleniem w górę do liczby całkowitej;
- 2) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, jednak nie mniej niż dwa stanowiska na każdy lokal usługowy.

6. Ustala się nakaz realizacji co najmniej 50% liczby stanowisk postojowych, wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 5 pkt 1)-2), jako terenowych (naziemnych).

7. Ustala się nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

8. Ustala się minimalną liczbę stanowisk postojowych dla rowerów w wysokości 20% liczby stanowisk postojowych wyliczonej zgodnie z ustaleniami ust. 5 pkt 1)-2).

Rozdział 10.

Stawka procentowa jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości

§ 13. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu na poziomie 1%.

Rozdział 11.

Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w planie symbolem 1MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

2. W ramach usług dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe realizowane w lokalach użytkowych zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

3. Przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania w terenie wskazanym w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków zabudowy gospodarczo-garażowej;

- 2) funkcję garażową należy realizować jako wbudowaną w bryły budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako garaż podziemny;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie minimum 10% powierzchni działki budowlanej zielenią urządzoną w poziomie terenu;
- 4) nakazuje się zlokalizowanie usług w parterze co najmniej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4;
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,9;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 4,0;
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 24 m;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy innej niż budynki mieszkalne wielorodzinne – 8 m;
 - h) geometria dachów – płaskie.

§ 15. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem **1KDD**: teren drogi dojazdowej wraz z towarzyszącymi obiektami małej architektury.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu wymienionego w ust. 1 zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się teren 1KDD jako przeznaczony pod realizację inwestycji uzupełniającej w postaci budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypin.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Rypin

Jarosław Nowatkowski

Załącznik nr 1 do uchwały Nr ...
Rady Miasta Rypin
z dnia ... 2026 r.

	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lubi usługowa
	obszar objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	obszar objęty sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Nr licencji: GiK.6642.921.2025_0412_CL2

układ współrzędnych: PL-2000 Strefa VI

źródło map zasadniczych: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Rypinie

Legenda

 granica obszaru opracowania

— linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu

 nieprzekraczalna linia zabudowy

↔ wymiarowana odległość w metrach

Przeznaczenie terenu

MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/155/2026

Rady Miasta Rypin

z dnia 2 lutego 2026 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Rypin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w ust. 1, zapisane w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla działek nr 2224/5 i 2224/2 w Rypinie obejmują:

- 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej w obrębie działki nr 2224/2,
- 2) budowę drogi oznaczonej w planie symbolem 1KDD.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 2, następować będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, samorządowego, gospodarowania nieruchomościami, ochrony środowiska, przepisów dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków a także przepisów dotyczących dróg publicznych.

2. Inwestycja, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, zostanie zrealizowana na rzecz Gminy Miasta Rypin przez inwestora prywatnego, na podstawie umowy urbanistycznej zawartej z Gminą Miasto Rypin, zgodnie z art. 37ec ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po jej zrealizowaniu zostanie ona niepłatnie przekazana Gminie Miasta lub podmiotowi przez nią wskazanemu.

3. Inwestycja, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 2, zostanie zrealizowana przez Gminę Miasta Rypin .

4. Realizacja inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2 pkt 1 i 2 będzie zgodna z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki oraz standardami technicznymi właściwymi dla infrastruktury publicznej, przy czym nie może prowadzić do naruszenia ustaleń planu.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, nie będzie obciążać budżetu Gminy Miasto Rypin, ponieważ jej sfinansowanie i realizacja na podstawie zawartej umowy jest obowiązkiem inwestora.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 odbywać się będzie ze środków własnych Gminy Miasto Rypin, oraz darowizny od inwestora w kwocie 170 000 zł z przeznaczeniem na wskazaną inwestycję.

3. Wydatki majątkowe gminy związane z utrzymaniem infrastruktury lub późniejszą rozbudową będą ustalane zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, w tym w uchwale budżetowej Rady Miasta.

4. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, będą ujęte w wieloletniej prognozie finansowej miasta, jeśli gmina będzie stroną ich finansowania lub współfinansowania w przyszłości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/155/2026

Rady Miasta Rypin

z dnia 2 lutego 2026 r.

Zalacznik3.gml

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2224/5 i 2224/2 w Rypinie, zwanego dalej „planem” lub „ZPI”, jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Dnia 11 lipca 2025 r. Rada Miasta Rypin podjęła uchwałę nr XVIII/120/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2224/5 i 2224/2 w Rypinie przy ul. Dworcowej.

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, a wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązujących planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Zgodnie z art. 37eb ust. 1 ww. ustawy formę oraz treść zintegrowanego planu inwestycyjnego określa art. 15 ust. 1 pkt 1-3, projekt sporządzono też według wytycznych Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość uzasadnienia do projektu planu wyczerpuje zagadnienia określone w ww. przepisach.

Granice ZPI określono poprzez wskazanie obszarów dla realizacji inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej na obszarze o łącznej powierzchni 0,97 ha.

Obszar objęty planem położony jest w Rypinie, w rejonie ulic Koszarowej i Dworcowej. Granice planu określono na załączniku nr 1 do uchwały.

Treść projektu planu oraz umowy inwestycyjnej została ustalono w trakcie przeprowadzonych negocjacji pomiędzy Burmistrzem Miasta Rypin i Przewodniczącym Rady Miasta Rypin a Inwestorem. Treść umowy została zaakceptowana przez strony negocjacji 11.09.2025 r., a ostateczna treść projektu planu 8.01.2026. r.

Zgodnie z zawartą umową inwestycję główną stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w terenie oznaczonym symbolem 1MW-U, zaś inwestycję uzupełniającą – budowa sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 250 mm w drodze dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, a także budowa odcinka drogi publicznej jednojezdniowej dwupasmowej z jednostronnym chodnikiem (wraz z oświetleniem ulicznym oraz siecią kanalizacji deszczowej odwadniającej pas drogowy) oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDD, a będącej własnością Miasta.

Cele zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru obejmującego działki nr 2224/5 i 2224/2 w Rypinie:

1)zapewnienie warunków formalnych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową w parterach budynków, dostosowanej do charakteru przyległych terenów, wraz z określeniem szczegółowych parametrów zabudowy i zagospodarowania – jako inwestycji głównej; obowiązkowym elementem inwestycji jest realizacja usług w parterze minimum jednego budynku;

2)ustalenie warunków zagospodarowania terenu drogi dojazdowej wraz z przebudową kanalizacji sanitarnej i budową odcinka tej drogi, niezbędnych do zapewnienia właściwego dostępu komunikacyjnego i obsługi infrastrukturalnej dla inwestycji głównej – jako inwestycji uzupełniającej;

3)kształtowanie spójnego układu urbanistycznego w Rypinie, uwzględniającego rozwój zabudowy mieszkaniowej i istniejące przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne w otoczeniu objętego planem terenu.

Zintegrowany plan inwestycyjny został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także w sposób nienaruszający polityki przestrzennej Miasta Rypin, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rypin, przyjętym uchwałą nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r., zmienioną uchwałą nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r.

W przypadku niniejszego zintegrowanego planu inwestycyjnego zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), ponieważ na dzień podjęcia uchwały w Mieście Rypin nie obowiązuje plan ogólny.

Zgodnie z tym przepisem, projekt planu został opracowany na podstawie art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ww. nowelizacji, tj. do 23 września 2023 r., co oznacza, że plan nie może naruszać ustaleń obowiązującego studium.

Wyjątki od tej zasady, określone w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ww. ustawy, w szczególności dotyczące lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, nie mają zastosowania do przedmiotowego zintegrowanego planu inwestycyjnego.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rypin, przyjętym uchwałą nr XI/93/15 Rady Miasta Rypin z dnia 8 października 2015 r., teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym oznaczono jako MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i usługowej.

Dla terenów oznaczonych symbolem MW/U studium dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub/i zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe).

Biorąc powyższe pod uwagę, w zintegrowanym planie inwestycyjnym dla działek nr 2224/5 i 2224/2 wyznaczono:

- teren 1MW-U – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług podstawowych w parterach budynków,

- teren 1KDD – przeznaczony pod drogę dojazdową oraz budowę kanalizacji sanitarnej.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Rypin i nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Poniżej przeanalizowano:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1.Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (teren 1MW-U) w lokalizacji o korzystnych uwarunkowaniach przestrzennych i infrastrukturalnych. Plan obejmuje teren położony w Rypinie, w rejonie ulic Dworcowej i Koszarowej, który posiada dostęp do drogi publicznej, dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Uwzględniono istniejące uwarunkowania funkcjonalne, społeczne i środowiskowe, adaptując dotychczas niezagospodarowane działki do realizacji inwestycji intensyfikującej zagospodarowanie przestrzeni w sposób spójny z otoczeniem. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy wielorodzinnej i usługowej stanowi uzupełnienie funkcji mieszkaniowo-usługowej dominującej w tej części miasta, zgodnie z kompozycyjnym i funkcjonalnym ładem przestrzennym. Zapisy planu określają także zasady kształtowania zabudowy i estetyki elewacji, co sprzyja utrzymaniu ładu urbanistycznego i estetycznego w granicach opracowania.

1a. Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez ustalenia planu sprzyjające racjonalnemu wykorzystaniu przestrzeni, ograniczaniu presji na tereny nieurbanizowane oraz wspieraniu wielofunkcyjnego zagospodarowania terenu. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w granicach zwartej zabudowy miejskiej, posiadający dostęp do infrastruktury technicznej oraz dostęp do drogi publicznej, co pozwala ograniczyć konieczność rozwoju nowych terenów inwestycyjnych na obszarach cennych przyrodniczo lub rolniczo. W ramach ustaleń planu promuje się intensywną zabudowę mieszkaniową uzupełnioną usługami podstawowymi oraz odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej i zieleni urządzonej, co przyczynia się do poprawy warunków klimatycznych i jakości życia mieszkańców. Zrównoważony rozwój realizowany jest również przez wspieranie rozwiązań opartych na odnawialnych źródłach energii oraz zachowanie wysokich standardów dostępności dla wszystkich użytkowników przestrzeni, w tym osób ze szczególnymi potrzebami.

2.Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały zabezpieczone poprzez ustalenie parametrów nowej zabudowy dostosowanych do charakteru i skali przestrzennej występującej w tej części miasta. Plan nie przewiduje realizacji negatywnych dominant przestrzennych – maksymalna wysokość zabudowy

mieszkaniowej została określona na 24 m, co odpowiada zamierzonemu charakterowi zabudowy przy jednoczesnym utrzymaniu proporcji właściwych dla miejskiego kontekstu przestrzennego. Zadbano o to również poprzez zapis o stonowanej, ograniczonej palecie kolorystycznej elewacji oraz obowiązku stosowania spójnej kompozycji wizualnej w ramach działki budowlanej. W celu zachowania ładu krajobrazowego i poprawy percepcji przestrzeni, plan określa minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% powierzchni działki budowlanej, z obowiązkiem zagospodarowania przynajmniej 10% terenu zielenią urządzoną w poziomie gruntu. Przestrzeń ta będzie sprzyjać utrzymaniu wartości wizualnych i estetycznych terenu inwestycji oraz jego pozytywnego oddziaływania na otoczenie.

3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie szczegółowych ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenu, zawierających nakazy, zakazy oraz dopuszczenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska.

Plan wyklucza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...), z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

Dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko jest uwarunkowane pozytywną oceną oddziaływania lub odstąpieniem od jej przeprowadzania przez właściwy organ.

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych plan wprowadza zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód i gruntu oraz zakaz zmiany kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Ponadto, plan wskazuje minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30% powierzchni działki budowlanej, z obowiązkiem zagospodarowania co najmniej 10% powierzchni zielenią urządzoną – co sprzyja retencji wód opadowych i utrzymaniu równowagi przyrodniczej w obszarze inwestycji.

W granicach planu nie występują grunty rolne i leśne podlegające ochronie zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ani tereny objęte formami ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez analizę stanu istniejącego oraz dostępnych rejestrów i ewidencji. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani tereny wpisane do rejestru zabytków, ewidencji zabytków, ani nie zidentyfikowano dóbr kultury współczesnej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym w planie nie było konieczności formułowania szczególnych ustaleń w tym zakresie, a realizacja inwestycji zgodnie z planem nie będzie powodować zagrożeń dla wartości kulturowych i historycznych. Zapisy planu nie kolidują z wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i są zgodne z zasadami zachowania ładu przestrzennego.

5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez szereg ustaleń planu odnoszących się do infrastruktury technicznej, jakości środowiska życia oraz dostępności przestrzeni.

Plan zapewnia zaopatrzenie w wodę w oparciu o miejską sieć wodociągową oraz ustala odprowadzanie ścieków bytowych i powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacyjną, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło przewidziano możliwość korzystania z miejskiej sieci ciepłowniczej, a także dopuszczono dywersyfikację źródeł poprzez indywidualne systemy oparte na odnawialnych źródłach energii – z zachowaniem zasad wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń planu.

Na potrzeby ochrony jakości środowiska życia wprowadzono obowiązek zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz minimum 10% powierzchni zagospodarowanej zielenią urządzoną, co pozostaje zgodne z dobrymi praktykami wskazanymi m.in. w programach ochrony powietrza.

Na obszarze objętym planem nie występują zagrożenia naturalne, takie jak tereny szczególnego zagrożenia powodzią, osuwiska czy zabudowa o podwyższonym ryzyku pożarowym.

Ustalenia planu wspierają również potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zarówno poprzez obowiązek stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność, jak i przez określenie minimalnej liczby stanowisk postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

6. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały zapewnione poprzez lokalizację inwestycji w ramach zwartej struktury miejskiej, na terenie w pełni uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej. Obszar objęty planem posiada dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej, a także bezpośrednie powiązania z układem dróg publicznych – ulicą Dworcową i docelowo pośrednie poprzez planowaną drogę z ulicą Koszarową.

Dzięki temu realizacja inwestycji nie będzie wymagać ponoszenia dużych nakładów ze środków publicznych na rozbudowę podstawowej infrastruktury technicznej lub układu komunikacyjnego, co czyni ustalenia planu efektywnymi ekonomicznie z punktu widzenia gminy. Zasady lokalizacji oraz intensywności zabudowy pozwalają na optymalne wykorzystanie terenu.

7. Prawo własności zostało uwzględnione zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stanowi, że ustalenia planu miejscowego – wraz z innymi przepisami – kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Na etapie sporządzania planu dokonano analizy stanu prawnego nieruchomości i przyjęto rozwiązania, które respektują prawa właścicieli, zapewniając jednocześnie możliwość realizacji celów publicznych.

Teren przeznaczony pod inwestycję celu publicznego (1KDD – teren drogi dojazdowej) został wyznaczony na gruntach stanowiących własność Miasta. Pozostałe ustalenia planu nie ograniczają nadmiernie możliwości zagospodarowania terenów prywatnych, zachowując równowagę pomiędzy interesem publicznym a prawem właścicieli do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały przeanalizowane na etapie sporządzania planu, jednak w granicach opracowania nie wyznaczono terenów o przeznaczeniu związanym z realizacją funkcji obronnych ani usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

W granicach planu nie występują również tereny zamknięte ani ich strefy ochronne, a ustalenia planu nie kolidują z funkcjonowaniem istniejących ani planowanych systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i transportowej istotnych dla obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ponadto, plan nie wprowadza ustaleń, które mogłyby ograniczać realizację zadań z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa.

9. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie w planie terenu 1KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym siecią kanalizacji sanitarnej, zapewniającą prawidłową obsługę planowanego zespołu zabudowy.

Plan przewiduje również lokalizację funkcji mieszkaniowych i usługowych w sposób uporządkowany, sprzyjający zachowaniu i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz wysokiej jakości środowiska życia.

Ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami, co zapewnia odpowiednią dostępność komunikacyjną i funkcjonalną terenu.

Zgodnie z ustaleniami planu, zagwarantowano również warunki służące ochronie zdrowia ludzi, m.in. poprzez rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, ciepłownictwa i powierzchni biologicznie czynnej, a także ochronie środowiska i zasobów przyrodniczych, realizując tym samym nadrzędne cele interesu publicznego w planowaniu przestrzennym.

10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zostały uwzględnione poprzez szczegółowe ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem.

Plan przewiduje rozwój infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej, w sposób zintegrowany z układem zewnętrznym miasta Rypin.

Ustalono, że sieci infrastruktury technicznej powinny być lokalizowane jako podziemne, a ich przebieg powinien mieścić się pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wprowadzono również wymagania dotyczące parametrów technicznych sieci (m.in. średnice przewodów), zapewniając kompleksową obsługę terenu inwestycji i umożliwiając sprawne funkcjonowanie planowanego zagospodarowania w ramach istniejącego systemu miejskiego.

11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zostało zrealizowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapewniono możliwość składania uwag do planu poprzez zamieszczenie ogłoszenia o konsultacjach społecznych, które opublikowano w prasie lokalnej dnia 6 listopada 2025 r., na stronach internetowych oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Ogłoszenie zawierało informacje o przedmiocie planu, terminie i formie składania uwag, o terminie oraz organie właściwym do ich rozpatrzenia. W dalszym etapie przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzedzone publikacją ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych, możliwościach składania uwag oraz organizowanych formach udziału. Projekt planu i prognoza zostały udostępnione do wglądu w siedzibie urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Nie prowadzono postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, ponieważ nie zaistniały ku temu przesłanki. Wnioski i uwagi były zbierane w formie zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa.

12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zostało zapewnione poprzez realizację procedury sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem przepisów ustawy nowelizującej z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z art. 37eb ust. 4 ww. ustawy, złożony przez Inwestora wniosek został przez burmistrza udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rypin w dniu 9 maja 2025 r., a także przekazany Radzie Gminy, o czym ogłosił w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2-4 ustawy. W szczególności zadbano o udostępnianie dokumentów planistycznych na każdym etapie procedury – zarówno w Biuletynie Informacji Publicznej, jak i w siedzibie Urzędu Miasta Rypin. Działania realizowane w celu zapewnienia transparentności obejmowały m.in.:

- udostępnienie uchwały nr XVIII/120/2025 Rady Miasta Rypin z dnia 11 lipca 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działek 2224/5 i 2224/2 w Rypinie przy ul. Dworcowej,

- upublicznienie w dniu 24 października 2025 r. informacji o odstąpieniu od sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu planu,

- konsultacje społeczne projektu planu, które odbywały się w dniach od 6 listopada 2025 r. do 8 grudnia 2025 r. i obejmowały: zbieranie uwag od 6 listopada 2025 r. do 8 grudnia 2025 r., spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją planu, które odbyło się 19 listopada 2025 r. w godz. 16.00-17.30 w Urzędzie Miasta Rypin z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość, a także dyżur projektanta planu, który odbył się 20 listopada w Urzędzie Miasta Rypin w godz. 16.00-17.30 oraz była możliwość telefonicznego kontaktu z projektantem – upubliczniony został numer telefonu projektanta. Informacja o konsultacjach społecznych udostępniona była w lokalnej prasie w dniu 6 listopada 2025 r., a także widniała na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej przez cały czas trwania konsultacji. Projekt planu dostępny był do zapoznania zarówno w Biuletynie informacji Publicznej jak i w Urzędzie Miasta Rypin, przez cały czas trwania konsultacji.

13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona poprzez ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony zasobów wodnych.

Plan przewiduje zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy od 90 mm, zasilanej z komunalnych ujęć wód zlokalizowanych poza obszarem planu. Ustalenia te zapewniają pokrycie potrzeb bytowych przyszłych mieszkańców oraz użytkowników usług w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych wprowadzono zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków z powierzchni uszczelnionych do wód i gruntu, zgodnie z wymaganiami przepisów prawa.

Ochronę zasobów wodnych wspiera również właściwe gospodarowanie odpadami, które zgodnie z ustaleniami planu musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie w planie ograniczeń w zakresie możliwego zagospodarowania terenu, eliminujących ryzyko powstania zagrożeń dla ludzi i środowiska.

W szczególności plan wprowadza zakaz lokalizacji zakładów zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, co bezpośrednio ogranicza możliwość realizacji inwestycji mogących stwarzać istotne zagrożenie dla otoczenia.

Ponadto plan wyklucza lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem niektórych inwestycji celu publicznego).

Ustalenia dotyczące gospodarki wodno-ściekowej, ochrony wód i właściwego gospodarowania odpadami również wspierają działania prewencyjne, zmniejszające ryzyko wystąpienia incydentów środowiskowych i ich negatywnego wpływu na zdrowie mieszkańców.

15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie występują na obszarze objętym niniejszym planem, ponieważ teren znajduje się w granicach administracyjnych miasta Rypin i nie pełni funkcji produkcji rolniczej.

Obszar planu położony jest w zwartej strukturze miejskiej, w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wyposażonych w infrastrukturę techniczną.

Ponadto, na terenie objętym planem nie występują grunty rolne podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W związku z powyższym, plan nie zawiera ustaleń związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ponieważ nie jest to cel funkcjonalny ani przestrzenny właściwy dla analizowanego obszaru.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenów uwzględniono zarówno potrzeby społeczności lokalnej, jak i prawa właścicieli nieruchomości, a także przeanalizowano potencjalne skutki wdrożenia planu z punktu widzenia ekonomicznego, środowiskowego i społecznego.

Zaplanowane zagospodarowanie jest zgodne z polityką przestrzenną Miasta Rypin wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin, przyjętym uchwałą Nr XI/93/15 z dnia 8 października 2015 r., zmienioną uchwałą nr LIX/358/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 23 stycznia 2023 r. Studium zostało opracowane z uwzględnieniem bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, prognoz demograficznych oraz wytycznych dokumentów krajowych i regionalnych dotyczących rozwoju przestrzennego.

W niniejszym planie miejscowym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U) oraz teren drogi dojazdowej (1KDD), co odpowiada potrzebom rozwoju funkcjonalnego miasta i nie narusza interesu właścicieli gruntów.

W punktach powyżej niniejszego uzasadnienia szczegółowo odniesiono się do aspektów, w tym m.in. środowiskowych, społecznych i ekonomicznych – wykazano m.in. zgodność ustaleń z wymaganiami ochrony środowiska oraz brak konieczności ponoszenia wydatków publicznych na infrastrukturę techniczną czy drogową w związku z realizacją planu.

Teren objęty planem położony jest w centralnej części miasta, w rejonie skomunikowanym z układem dróg publicznych oraz obsługiwany przez infrastrukturę techniczną. Taka lokalizacja sprzyja maksymalnemu wykorzystaniu istniejących zasobów infrastrukturalnych oraz ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia projektowania
uniwersalnego**

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego nie jest sprzeczny z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypin oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą nr LXXI/430/2023 Rady Miasta Rypin z dnia 27 listopada 2023 r.

W § 1 ust. 1 pkt 3 wskazuje się, że uchwała nr XXXIX/262/2017 Rady Miasta Rypin z dnia 30 sierpnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypin w obszarze ograniczonym od zachodu ul. Cholewińskiego i zachodnią granicą terenu Zespołu Szkół nr 2, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP oraz od południa ul. Dworcową (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2017 r. poz. 3474) jest częściowo nieaktualna - w zakresie klasyfikacji drogi jako drogi wewnętrznej oraz o zakazu grodzienia nieruchomości. Podjęta w późniejszym czasie uchwała Nr VI/27/2024 Rady Miasta Rypin z dnia 26 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu miasta Rypin w rejonie ul. Koszarowej (dz. nr 2224/11, 2233 i 2224/2) zmieniła przeznaczenie wskazanej drogi z wewnętrznej na dojazdową, a niniejszy plan podtrzymuje to przeznaczenie.

Obszar objęty planem znajduje się w obszarze zwartej zabudowy miejskiej, w pełni uzbrojonym, co jest zgodne z priorytetami wskazanymi w analizie – w tym dotyczącymi potrzeby aktualizacji planów miejscowych dla obszarów już zagospodarowanych lub wymagających przekształceń.

Opracowując projekt planu uwzględniono również zasady projektowania uniwersalnego, m.in. poprzez:

- określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej w ramach dostępnego układu komunikacyjnego,
- zastosowanie przepisów zapewniających dostępność obiektów i przestrzeni zgodnie z obowiązującym prawem (w tym ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych).

Procedura sporządzania planu została zrealizowana z zachowaniem zasad dostępności informacyjno-komunikacyjnej, w tym poprzez publikację ogłoszeń i dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rypin, umożliwienie składania wniosków i uwag także drogą elektroniczną oraz prowadzenie działań informacyjnych zgodnych z zasadami dostępności cyfrowej.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Miasta

Sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie będzie miało negatywnego wpływu na finanse publiczne Miasta Rypin. Koszty związane z uchwaleniem planu ograniczają się do wydatków organizacyjnych i proceduralnych ponoszonych w ramach realizacji ustawowych zadań gminy, w szczególności związanych z obsługą prawną i publikacją dokumentu.

Ustalenia planu nie powodują konieczności wypłaty odszkodowań z tytułu ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób ani zwrotów wydatków związanych z obniżeniem wartości nieruchomości.

Ponadto w granicach planu nie wyznaczono terenów inwestycji celu publicznego, które wymagałyby wykupu gruntów przez gminę.

Koszty pobudowania infrastruktury kanalizacyjnej sanitarnej w ciągu drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 1KDD ponosi Inwestor wnioskujący o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, na podstawie art. 37ed ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tenże Inwestor został zobowiązany umową inwestycyjną do pokrycia części kosztów pobudowania wskazanego ciągu drogowego w wysokości 170 000 zł po jego zrealizowaniu.

Jednocześnie ustalenia planu nie będą generowały bezpośrednich dochodów dla budżetu gminy, np. w postaci wzrostu wpływów z podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste. Możliwe jest jedynie naliczenie jednorazowej opłaty planistycznej, w przypadku sprzedaży nieruchomości w terminie do 5 lat od dnia wejścia w życie planu oraz ewentualne wpływy z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych w przypadku transakcji na rynku nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miasta Rypin

Jarosław Nowatkowski