

UCHWAŁA Nr XXVIII/210/05

**Rady Miasta Rypina
z dnia 31 sierpnia 2005 roku**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina w zakresie obejmującym dwa wybrane obszary miasta :**
obszar nr I – ograniczony od zachodu ulicami : Nowy Rynek i 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, wschodu ul. Dr. Fr. Dłutka i Młyńską, od południa istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną
obszar nr II – ograniczony od zachodu ulicą Cholewińskiego, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP i PKS oraz od południa ul. Dworcową

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr. 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami).

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina”,

Rada Miasta Rypina
uchwała co następuje:

Dział I. Przepisy ogólne.

Rozdział 1.

Obszar, przedmiot i cel planu oraz definicje pojęć użytych w planie.

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Rypina, składający się z dwóch niezależnych obszarów, zwany dalej planem, obejmujący:

- 1) obszar nr I – ograniczony od zachodu ulicami: Nowy Rynek i 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, wschodu ul. Dr. Fr. Dłutka i Młyńską, od południa istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
- 2) obszar nr II – ograniczony od zachodu ulicą Cholewińskiego, od północy ulicą Koszarową, od wschodu terenami PKP i PKS oraz od południa ulicą Dworcową.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres obowiązkowy wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1 : 1000, zwany dalej rysunkiem

planu, składający się z dwóch arkuszy stanowiących załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały, przedstawiających graficznie ustalenia planu, w tym granice obszarów odpowiednio „I” i „II”, objętych planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszarów objętych planem,
- 2) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone i do uściślenia,
- 4) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, lub o tych samych zasadach zagospodarowania ściśle określone,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 6) linie zabudowy obowiązujące,
- 7) obiekty istniejące adaptowane, obiekty do likwidacji (rozbiórki) oraz do przebudowy i modernizacji lub rozbiórki,
- 8) obiekty historyczne, wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną konserwatorską
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszary zachowanej zabudowy i zagospodarowania historycznego,
- 10) kształtowane pasy zieleni,
- 11) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określane jako do uściślenia, mogą podlegać weryfikacji w projekcie zagospodarowania terenu lub projekcie podziału geodezyjnego.

4. Ustala się przeznaczenie alternatywne, albo możliwość łączenia przeznaczenia dla terenów i działek oznaczonych podwójnym symbolem funkcji (np.: „U/MN”, „U/P”, „KD-Z/KS”, itp.), z dominującą rolą tego przeznaczenia, którego oznaczenie literowe wprowadzono na pierwszym miejscu (z lewej strony).

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego;
- 2) określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych występujących w granicach planu;
- 3) ochrona lokalnych i ponadlokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz ukształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań;
- 4) ustanowienie powszechnie obowiązującego w granicach planu prawa gminnego, stanowiącego między innymi podstawę do uproszczenia procedury uzyskiwania pozwoleń na budowę.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jako główne powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami

rozgraniczającymi. Nie wyklucza ono możliwości lokalizacji w obrębie terenu przeznaczenia uzupełniającego, a nawet dopuszczalnego;

- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) dopuszcza się – należy przez to rozumieć możliwość działań lub lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń określonych w ustaleniach planu;
- 4) teren – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, oraz ewentualnie przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, posiadającą symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenie;
- 5) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, do uściślenia – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, którą należy określić w projekcie zagospodarowania terenu, lub w projekcie podziału geodezyjnego, w nawiązaniu do występujących na gruncie podziałów geodezyjnych, szczegółowego ukształtowania terenu, występującej zieleni, istniejących trwałych ogrodzeń, istniejącej trwałej zabudowy, elementów zagospodarowania nie ujawnionych na mapie sytuacyjno – wysokościowej, itp... ;
- 7) linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu, lub o tych samych zasadach zagospodarowania ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię podziału obszaru objętego planem w obrębie jednego terenu, wyznaczoną istniejącymi podziałami geodezyjnymi;
- 8) linii rozgraniczającej tereny o tym samym przeznaczeniu, lub o tych samych zasadach zagospodarowania orientacyjnej – należy przez to rozumieć przybliżoną linię podziału obszaru w obrębie jednego terenu, stanowiącą przedstawienie graficzne przyjętych zasad podziału;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym odsunięcie linii zabudowy od drogi, na odległość określoną w uchwale; (określona odległość nie dotyczy takich detali architektonicznych budynku jak gzyms, okap, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, części podziemne budynków itp. ...);
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku lub w ustaleniach planu, na której należy zlokalizować ściany części nadziemnych budynku obejmujących co najmniej 70 % ich powierzchni i długości z zakazem jej przekraczania w kierunku terenów sąsiednich, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, nie obejmującym następujących elementów architektonicznych: gzyms, okap dachu, zadaszenie nad wejściem, balkon, schody zewnętrzne, pilaster i ryzalit;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu projektowanego do najwyższego punktu gzymsu nad ostatnią, pełną kondygnacją przy budynkach z dachami o spadkach do 20 % lub kalenicy dachu przy budynkach z dachami o spadkach powyżej 20 %. Do wysokości

zabudowy nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych budynku np. kominów, instalacji odgromowych, anten itp. ...;

- 12) zharmonizowaniu ogrodzeń – należy przez to rozumieć dostosowanie wysokości, w tym również wysokości podmurówek, uskoków lub kąta nachylenia na spadkach, formy, materiału i kolorystyki ogrodzeń występujących w ciągu;
- 13) zabudowie produkcyjnej i magazynowo - składowej – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z działalnością usługową i gospodarczą, w tym związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie powodującą na działkach i terenach przyległych uciążliwej dla środowiska emisji zanieczyszczeń oraz hałasu, przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
- 14) obniżeniu standardu warunków mieszkaniowych – należy przez to rozumieć takie skutki zabudowy produkcyjno – usługowej i działalności gospodarczej, które w sposób oczywisty pogarszają warunki życia sąsiadów (np. emisja dymu, oparów i uciążliwych zapachów, różne formy składowania na otwartej przestrzeni, wzmożony ruch pojazdów, szczególnie samochodów o ładowności powyżej 3,5 Mg, generujący hałas przekraczający normy ustalone dla terenów mieszkaniowych itp. ...);
- 15) modernizacji - należy przez to rozumieć działania polegające na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie prowadzące do podniesienia standardu i funkcjonalności istniejących obiektów;
- 16) drogach wewnętrznych – należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób fizycznych lub prawnych, o dostępności ograniczonej – udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela lub współwłaścicieli warunkach;
- 17) dostępie ograniczonym (dostępności ograniczonej) – należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem, zakazem wstępu osobom nieupoważnionym i postronnym, opłatami itp. ...;
- 18) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 19) zaleca się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.
- 20) kształtowanych pasach zieleni – należy przez to rozumieć zieleni wielopiętrową o szerokości min. 2.0 m.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Dział II.
Ustalenia ogólne, wspólne dla obydwóch obszarów planu,
(oznaczonych cyframi „I” i „II”).

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 6. Ustala się podział obszaru objętego planem na cztery strefy:

- 1) strefę publiczną – o dostępie nieograniczonym, obejmującą tereny: zieleni urządzonej, oznaczone symbolem „ZP”, z wyłączeniem terenu „7.ZP” oraz tereny różnych rodzajów usług oznaczone symbolem „U”, z wyłączeniem terenów: „2.U/P”, 13.U/UZ”, „16.U”, i „26.P/U”;
- 2) strefę publiczną – o dostępie ograniczonym z możliwością wygrodzenia chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, obejmującą tereny odpowiednio: zieleni urządzonej, oznaczone symbolem „7.ZP” oraz tereny różnych rodzajów usług i dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: „2.U/P”, 13.U/UZ”, „16.U”, i „26.P/U”, a także „UO”, „UZ”, „US”, „UH” i „KDW”;
- 3) strefę komunikacji publicznej – o dostępie nieograniczonym – otwartą, obejmującą drogi publiczne „KD”, parkingi „KS”, z wyłączeniem terenu „8.KS” oraz tereny wydzielonych ciągów pieszych i ciągów o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym (pasażu) „KX”;
- 4) strefę niepubliczną – o dostępie ograniczonym, obejmującą tereny indywidualnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z częścią usługową i zabudowy usługowej z częścią mieszkaniową lub parkingiem zakładowym oraz tereny zabudowy produkcyjnej i infrastruktury, oznaczone symbolami odpowiednio: „MN/U”, „U/MN”, „8 KS”, „P”, „IW” i „IE”.

§ 7.1. Ustala się obowiązek wydzielania terenów i ich podziałów na działki budowlane, na podstawie zatwierdzonego projektu podziału geodezyjnego, zapewniającego:

- 1) minimalne parametry nowo wydzielanej działki budowlanej określone w § 15, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu lub danej strefy nie stanowią inaczej,
- 2) bezpośredni dostęp do nowo wydzielanej działki od drogi publicznej, oznaczonej symbolem „KD”, lub od drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem „KDW”,
- 3) prawny dostęp do odcinanych części działek w wypadku ich podziału własnościowego, wynikającego z różnego przeznaczenia terenów, wprowadzonego ustaleniami niniejszego planu,
- 4) równoczesne wydzielenie geodezyjne działek przeznaczonych w niniejszym planie na cele publiczne.

2. Ustala się obowiązek uwzględniania w projektowanym zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, następujących warunków, zasad i standardów, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów (na rysunku planu lub w tekście planu) nie stanowią inaczej:

- 1) akceptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, z dopuszczeniem modernizacji, celem poprawy standardów funkcjonalno – technicznych budynków,
- 2) akceptacja istniejącej zabudowy gospodarczej, pozostającej w dobrym stanie technicznym, z możliwością jej modernizacji,
- 3) zakaz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych i garażowych na funkcję usługową i mieszkaniową,
- 4) określenie miejsc dla pojemników na odpady stałe, umożliwiających wstępną segregację odpadów i łatwy dostęp celem ich opróżniania i wywozu odpadów,
- 5) zasada sytuowania projektowanych budynków równolegle do frontowej granicy działki,
- 6) dostosowanie wysokościowego zagospodarowania terenu i zabudowy do rzędnych ulicy istniejącej lub projektowanej,
- 7) zasada realizacji zabudowy i modernizacji zabudowy istniejącej wkomponowanej w otaczający krajobraz i wykorzystującej walory terenu,
- 8) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, z zaleceniem stosowania ogrodzeń dekoracyjnych, lekkich, zastępowania lub uzupełniania ogrodzeń żywopłotami oraz zharmonizowania ogrodzeń.

3. Ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla zabudowy projektowanej - zgodnie z rysunkiem planu, co najmniej jednak:

- 1) w odległości wynikającej z przepisów odrębnych – w stosunku do działki sąsiedniej,
- 2) 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną: „KDW”,
- 3) 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną (dojazdową): „KD-D”,
- 4) 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną (zbiorną): „KD-Z”,
- 5) 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną (główną): „KD-G”,

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej:

- 1) obowiązek zachowania co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 2) obowiązek przeprowadzania badań i analiz geologicznych, poprzedzających opracowywanie projektów budowlanych na poszczególnych działkach, w celu rozpoznania stateczności i nośności gruntów, poziomu wód gruntowych itp.,
- 3) obowiązek wprowadzenia kształtowanych pasów zieleni przy granicach terenów o konfliktogennych funkcjach, oznaczonych na rysunku planu,
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy i modernizacji dróg i infrastruktury technicznej,
- 5) obowiązek ochrony wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem,

- 6) obowiązek uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenów, możliwie maksymalnego zachowania zieleni istniejącej i wkomponowania jej w układ przestrzenny.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9.1. Dla budynku dawnego młyna zbożowego przy ul. Mławskiej 27, wpisanego do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia szczegółowe określone w Dziale III § 28.

2. Na terenie otoczenia dawnego młyna zbożowego – oznaczonym symbolem „2.U/P”, wokół budynków szpitala i prosektorium – oznaczonych na rysunku planu jako obiekty występujące w ewidencji W.K.Z. oraz na terenie dawnego ogrodu przy szpitalu – oznaczonym symbolem „7.ZP”, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej.

3. Ustala się ochronę konserwatorską historycznych budynków szpitala i prosektorium przy ul. 3-go Maja 2 oraz budynku mieszkalnego przy ul. Mławskiej 24.

4. Dla budynków i terenów objętych ochroną konserwatorską (o cechach zabudowy historycznej i kulturowej), oznaczonych na rysunku planu, zaleca się wpisanie do gminnej ewidencji zabytków.

5. Dla budynków i terenów, które są wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską – oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) zasadę zachowania zabudowy istniejącej z dopuszczeniem jej modernizacji,
- 2) obowiązek zachowania w obiektach modernizowanych: gabarytów, kształtu bryły, charakterystycznego detalu architektonicznego oraz charakteru pokrycia dachu,
- 3) obowiązek nawiązania w obiektach wymienianych ze względu na zły stan techniczny do ogólnych gabarytów, kształtu bryły wymienianej na nową i charakterystycznego detalu architektonicznego, z zaleceniem zachowania charakteru pokrycia dachu,
- 4) obowiązek uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i wymiany zabudowy zarówno zakresu prac wymagającego pozwolenia na budowę jak i zgłoszenia budowy, a także projektów podziałów geodezyjnych.

§ 10. W granicach obszarów I i II objętych planem, nie występują nieeksploatowane stanowiska archeologiczne.

§.11. Ustala się obowiązek niezwłocznego wstrzymania prac ziemnych i powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub burmistrza miasta oraz udostępnienia terenu do inwestorskich badań archeologicznych, w przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych, nieujawnionych relikwów kultury materialnej tj. wykopalisk archeologicznych lub przedmiotu, w stosunku do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. W obrębie terenów strefy publicznej o dostępie nieograniczonym, o której mowa w § 6 pkt. 1, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy i wprowadzania ogrodzeń,
- 2) możliwość realizacji obiektów i urządzeń małej architektury, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 13. W obrębie terenów strefy publicznej o dostępie ograniczonym, o której mowa w § 6 pkt. 2, ustala się:

- 1) obowiązek realizacji systemów komunikacji bez barier architektonicznych,
- 2) możliwość wprowadzenia funkcji rekreacji jako przeznaczenia uzupełniającego,
- 3) dopuszczenie lokalizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. W obrębie terenów strefy komunikacji publicznej, o której mowa w § 6 pkt 3, ustala się:

- 1) zasadę wykorzystywania systemu dróg w ich liniach rozgraniczających, jako podstawowych korytarzy podziemnej i w uzasadnionych sytuacjach nadziemnej infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- 2) zasadę budowy dróg i chodników o nawierzchni utwardzonej,
- 3) obowiązek realizacji skrzyżowań komunikacji pieszej i kołowej, bez barier architektonicznych,
- 4) zalecenie wprowadzania wyodrębnionych ścieżek rowerowych,
- 5) zalecenie wprowadzania zadrzewień, w tym zieleni szpalerowej wzdłuż ulic dojazdowych i ciągów pieszych o szerokości minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 15.1. Ustala się obowiązek uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, następujących parametrów i wskaźników, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) minimalna powierzchnia działki projektowanej dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowo – mieszkaniowej: 4 ary,
- 2) minimalna powierzchnia działki projektowanej dla zabudowy usługowej: 3 ary,
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usługowo – mieszkaniowej i usługowej - 12,0 m, z obowiązkiem dostosowania wielkości zabudowy projektowanej i modernizowanej do ograniczeń wynikających z wielkości działki budowlanej,

- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w § 7 ust. 3,
- 5) przyjęcie zasady zachowania co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 6) miejsca postojowe dla samochodów osobowych (poza stanowiskami w garażu w budynku), w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie – w zabudowie mieszkaniowo – usługowej i dwa (2) miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie usługowo – mieszkaniowej,
 - b) 1 miejsce / 60 m² pow. użytkowej usług lub 3 zatrudnionych, lecz nie mniej niż dwa (2) miejsca postojowe – w zabudowie usługowej,
 - c) 1 miejsce / 50 m² pow. użytkowej obiektów produkcyjnych i magazynowo – składowych.
2. W projektowanej, zabudowie mieszkaniowo-usługowej, usługowo mieszkaniowej i usługowej ustala się obowiązek uwzględniania następujących parametrów i wskaźników, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:
 - 1) ograniczenie wysokości zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i maksimum 10,0 m,
 - 2) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru ponad poziom terenu projektowanego = 0,6 m,
 - 3) przykrycie budynków dachami płaskimi lub o spadkach symetrycznych,
 - 4) zalecenie przykrycia budynków dachami o spadkach mieszczących się w granicach od 30 do 45 stopni,
 - 5) ograniczenie wysokości zabudowy gospodarczej do jednej kondygnacji nadziemnej.

Rozdział 7

Ustalenia na podstawie przepisów odrębnych

§ 16.1. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba:

- a) wyznaczania granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- b) ustanawiania obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki w obrębie wyznaczonych terenów, w trybie procedury wynikającej z przepisów odrębnych,
- c) ustalania szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy.

2. W obszarze objętym planem, odstępuje się od podejmowania ustaleń o których mowa w ust. 1.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 17.1. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) dróg i ulic publicznych, głównych - 17,0 m;
- 2) dróg i ulic publicznych, zbiorczych - 13,0 m;
- 3) dróg i ulic publicznych, dojazdowych - 8,0 m;
- 4) dróg wewnętrznych - 8,0 m;

2. Ustala się obowiązek wyznaczania normatywnych trójkątów widoczności na wszystkich skrzyżowaniach.

3. W wypadku nieprzelotowego zakończenia drogi ustala się obowiązek wyznaczenia normatywnego placu do zawracania samochodów.

§ 18.1. Ustala się następujące warunki, zasady i standardy w projektowanym zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej:

- 1) obowiązek podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do następujących, istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyki;
- 2) obowiązek stosowania ekologicznych systemów i urządzeń grzewczych, a przy indywidualnym zaopatrzeniu w ciepło – technologii opartych o paliwa bezpieczne ekologicznie.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji i realizacji systemów sieci infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość modernizacji i realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod drogi ponadlokalne, gminne i wewnętrzne oraz pod ciągi komunikacji pieszej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczalność lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym, szczególnie w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących szczególnie ochrony własności;
- 3) obowiązek dostosowania rozwiązań gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną, do rozwiązań systemowych w skali miasta;
- 4) zaopatrzenie poszczególnych obiektów w wodę dla celów bytowo-sanitarnych z wodociągu miejskiego, uwzględniającego system hydrantów przeciwpożarowych w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzenie ścieków deszczowych z drogowych powierzchni utwardzonych:
 - a) do kanalizacji burzowej (deszczowej);
 - b) do gruntu lub do istniejącego systemu rowów odwadniających, wyłącznie po podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych (piaskowniki, separatory itp. ...);

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach jednostki zarządzającej siecią, z istniejących stacji transformatorowych 15 kV/0,4 kV dostosowanych do zwiększonego poboru mocy.

Rozdział 9

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 19.1. Na obszarze, o którym mowa w § 1, do czasu przeznaczenia terenów na cele określone w niniejszym planie, ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania – użytkowanie dotychczasowe chyba, że ustalenia szczegółowe (Dział III i IV) dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

2. Na terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi publiczne, ciągi piesze i rowerowe wprowadza się zakaz budowy wszelkich budynków na okres tymczasowy.

§ 20. Na terenach, dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

§ 21.1 Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie obiektów przeznaczonych ustaleniami planu do likwidacji (rozbiórki), bez prawa utrwalania ich stanu technicznego i zmiany sposobu użytkowania.

2. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie w stanie obecnym obiektów przeznaczonych do przebudowy i modernizacji lub rozbiórki.

Rozdział 10

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 22. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości:

- 1) 0% - dla terenów:
 - a) stanowiących własność Skarbu Państwa, z wyłączeniem terenów w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych;
 - b) stanowiących własność gminy miejskiej Rypina;
 - c) przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie na cele publiczne;
- 2) 30% - dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu nie wymienionych w pkt 1, których wartość wzrośnie.

Dział III
Ustalenia szczegółowe dla obszaru „I”
(stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały).

ograniczonego od zachodu ulicami: Nowy Rynek i 3-go Maja, od północy ul.
Malanowskiego,
wschodu ul. Dr. Fr. Dłutka i Młyńska, od północy istniejącą zabudową mieszkaniową
jednorodzinną.

Rozdział 11

**1) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów i grup terenów zabudowy
mieszkaniowo - usługowej oraz usługowo – mieszkaniowej w zakresie
określonym w Dziale II.**

§ 23.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „15. U/MN” i „17.U/MN”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa dla nieuciążliwej działalności gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zakaz działalności gospodarczej, powodującej obniżenie standardowych warunków mieszkaniowych ponad dopuszczalne normy, ustalone dla zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy sąsiednich działek budowlanych, o ile zabudowa ta będzie stanowiła łącznie jednorodną formę architektoniczną, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 wyznacza się obowiązujące linie zabudowy od strony frontów działek oraz nieprzekraczalne linie zabudowy od strony zapleczy, zgodnie z rysunkiem planu – obszar nr I.

3. Dla terenów o których mowa w ust. 1 obowiązuje zabudowa o charakterze szeregowym, dwu lub trzykondygnacyjna (w tym użytkowe poddasze), o wysokości maksymalnej – 11,0 m. Wprowadza się zakaz zabudowy wydzielonych działek budynkami parterowymi.

4. Zabudowa określona w ust. 3 powinna spełniać następujące wymagania:

- 1) obowiązek dopracowania formy i detalu architektonicznego poszczególnych budynków, a także skoordynowania ich charakteru architektonicznego w skali całego terenu,
- 2) obowiązek sytuowania funkcji usługowych w parterach lub parterach i piętrach budynków,
- 3) możliwość podpiwniczania budynków,
- 4) możliwość umieszczania reklam związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą o charakterze usługowym, o formie plastycznej skoordynowanej w obrębie całego terenu.

5. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek opracowania projektów zagospodarowania obejmujących całe tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, w celu uszczegółowienia sposobu podziału na działki budowlane, określenia charakteru architektonicznego poszczególnych budynków jako składników

pierzei zabudowy usługowo – mieszkaniowej, zasad obsługi komunikacyjnej, zasad zagospodarowania zapleczy działek itp.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „15.U/MN” i budynku przy ul. Mławskiej 24 objętego ochroną konserwatorską, ustala się dodatkowo:

- 1) dopuszczalność przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy gospodarczej, w celu jej wykorzystania do nowych funkcji,
- 2) odstąpienie od warunku o którym mowa w § 8 pkt. 1, dotyczącego zachowania co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej jako pow. biologicznie czynnej,
- 3) zakaz zmiany utrwalonej już linii zabudowy budynku objętego ochroną konserwatorską oraz przekształceń dachu i elewacji frontowych,
- 4) możliwość przebudowy i modernizacji obiektu za zgodą i na warunkach uzgodnionych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,

§ 24.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „18.MN/U” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędną zabudową gospodarczą i garażową,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciągliwa działalność usługowa w projektowanej, odrębnej zabudowie, usytuowanej w sposób określony na rysunku planu,

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 2) możliwość realizacji dodatkowej zabudowy wolnostojącej, jedno lub dwukondygnacyjnej (w tym poddasze użytkowe) o charakterze usługowym,
- 3) obowiązek uwzględnienia dla projektowanej zabudowy, warunków określonych w § 23 ust. 4, pkt. 1-3,
- 4) możliwość umieszczenia reklamy związanej z działalnością usługową, prowadzoną na działce budowlanej, z zastrzeżeniem zachowania ustaleń o których mowa w § 23 ust. 4, pkt. 4.

Rozdział 12

2) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów i grup terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, w zakresie określonym w Dziale II.

§ 25.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „1.UZ” i „13.U/UZ”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi służby zdrowia, zabudowa i zagospodarowanie nieuciągliwe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi towarzyszące i uzupełniające przeznaczenie podstawowe, w tym usługi administracyjne oraz usługi i drobny handel związane z obsługą służby zdrowia,
- 3) możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejącej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, dotyczącego obiektów objętych

ochroną konserwatorską (występujących w ewidencji WKZ) i terenów objętych strefą konserwatorską, oznaczonych na rysunku planu – obszar nr I,

- 4) obowiązek zachowania co najmniej 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej.

2. Dla obiektów szpitala i prosektorium przy ul. 3-go Maja 2, objętych ochroną konserwatorską i otaczającej ich strefy ochrony konserwatorskiej, usytuowanych na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz zmiany utrwalonej już linii zabudowy budynków oraz przekształceń dachów i elewacji frontowych,
- 2) możliwość przebudowy i modernizacji obiektów objętych ochroną konserwatorską za zgodą i na warunkach uzgodnionych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 3) nakaz zachowania otoczenia obiektów objętych ochroną konserwatorską – zakaz wprowadzania zmian wpływających niekorzystnie na te obiekty.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „1.UZ”, ustala się dodatkowo zakaz wprowadzania usług handlu oraz możliwość wydzielania niezbędnych terenów w części północnej na cele publiczne – komunikacyjne.

§ 26.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „3.U”, „14.U” i „16.U”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, nieuciążliwa;
- 2) możliwość rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek zachowania co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) zalecenie wprowadzenia lub wzbogacenia zieleni urządzonej, szczególnie we frontowej części terenów.

2. Na terenie oznaczonym symbolem „14.U”, ustala się możliwość wprowadzenia zabudowy uzupełniającej, dostosowanej gabarytami i charakterem architektonicznym do otoczenia oraz szanującej istniejące ukształtowanie terenu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem „16.U”, wprowadza się obowiązek podziału na działki budowlane, w sposób wynikający z opracowania o którym mowa w ust. 6,

4. Na terenie oznaczonym symbolem „16.U”, obowiązuje zabudowa szeregową w formie pierzei, od strony ulicy Młyńskiej parterowa z dopuszczeniem dwukondygnacyjnej (w tym użytkowe poddasza), a wzdłuż pozostałych ulic i ciągu pieszego dwu lub trzykondygnacyjna (w tym użytkowe poddasza), o wysokości maksymalnej 11,0 m

5. Zabudowa określona w ust. 4 powinna spełniać następujące wymagania i rozważyć następujące możliwości:

- 1) szerokość frontów poszczególnych działek i frontów budynków w pierzei – maksimum 25,0 m,
- 2) głębokość poszczególnych budynków tworzących pierzeję – maksimum 15,0 m,
- 3) obowiązek dopracowania formy i detalu architektonicznego poszczególnych budynków, a także skoordynowania ich charakteru architektonicznego w skali całego terenu,
- 4) możliwość podpiwniczania budynków i realizacji przejazdów bramowych,

5) możliwość umieszczania reklam związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą o charakterze usługowym, o formie plastycznej skoordynowanej w obrębie całego terenu.

6. Dla terenu o którym mowa w ust. 3 i 4 ustala się obowiązek opracowania projektu zagospodarowania obejmującego cały teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, w celu uszczegółowienia sposobu podziału na działki budowlane, określenia charakteru architektonicznego poszczególnych budynków jako składników pierzei zabudowy usługowej, zasad obsługi zabudowy projektowanej wspólną komunikacją z drogi wewnętrznej o symbolu „24.KDW”, zasad zagospodarowania zapleczy działek itp.

7. Na terenie o którym mowa w ust. 3 i 4, dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w ograniczonym zakresie (mieszkania właścicieli usług).

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: „6.UH”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa handlowo – usługowa, nieuciążliwa,
- 2) trwałą adaptację istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji istniejącego budynku, jednak bez prawa jego rozbudowy i nadbudowy,
- 3) obowiązek zachowania co najmniej 20 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) ochronę zieleni urządzonej.

§ 28. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „2.U/P”, obejmującego działkę geodezyjną nr 765/3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z preferencją usług kultury i usług turystyki, lub zabudowa produkcyjna i magazynowo – składowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa administracyjna i gastronomia,
- 3) zakaz lokalizacji usług handlu.

2. Teren o którym mowa w ust. 1, stanowiący strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego młyna zbożowego oraz istniejący na terenie budynek młyna zbożowego, wpisany do rejestru zabytków pod nr 410/A, decyzją Woj. Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 20.03.1998 r., podlegają ochronie prawnej na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych na terenie i w obiekcie o którym mowa w ust. 2, a także zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku i terenu stanowiącego jego strefę ochrony, wymagają:

- 1) pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 2) zachowania istniejących linii zabudowy, charakteru obiektu przemysłowego, dachu i elewacji.

4. Na terenie o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) obowiązek zachowania istniejącego, zabytkowego budynku dawnego młyna zbożowego i uporządkowania terenu stanowiącego jego strefę ochrony, z zastrzeżeniem uwzględnienia ustaleń, o których mowa w ust. 1, 2, 3,
- 2) obowiązek rozbiórki obiektu czasowego, istniejącego przy granicy z ulicą Mławską, po stronie zachodniej budynku zabytkowego,
- 3) przeznaczenie narożnej części terenu dawnego młyna od strony zachodniej, (wchodzącej w skład terenu oznaczonego symbolem „11a.KD-G”), na powiększenie terenu komunikacji publicznej,

- 4) dopuszczalność przeznaczenia części zapleczerwowej terenu dawnego młyna, na powiększenie terenu oznaczonego symbolem „1.UZ” lub „4.KS”, pod warunkiem uzyskania zgody i na warunkach wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 13

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz terenów zieleni, w zakresie określonym w Dziale II.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „11.KD-G” i „11a.KD-G” ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczna droga główna – odcinek istniejącej ulicy Mławskiej – do trwałej adaptacji z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 3-go Maja,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja chodników i ścieżki rowerowej, urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą drogi publicznej oraz zjazdów indywidualnych i publicznych, z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 3) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego z jednostką zarządzającą drogą,
- 4) zalecenie wprowadzenia nowego skrzyżowania z projektowanym ciągiem komunikacji pieszej i kołowej oznaczonym symbolem „21.KX/KS”, o relacjach skrotnych ograniczonych do prawoskrotnów.

§ 30.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „10.KD-D”, „10a.KD-D”, „22.KD-D” i „23.KD-D” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – odcinki systemu publicznych (gminnych) dróg, ulic dojazdowych i skrzyżowań,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą publicznej ulicy lub drogi dojazdowej oraz zjazdów indywidualnych i publicznych, z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 3) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego z jednostką zarządzającą drogą gminną,
- 4) obowiązek realizacji ulic o nawierzchni utwardzonej o szerokości jezdni min. 5 m.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem „23.KD-D” ustala się dodatkowo dopuszczalność realizacji jezdni węższej – minimum 3,5 m, z uwagi na istniejące ukształtowanie terenu.

§ 31.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „12.KDW” i „24.KDW” i „24a.KDW”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) obowiązek realizacji jezdni o nawierzchni utwardzonej o szerokości min. 3,5 m.;
- 3) obowiązek uzyskania zgody jednostki zarządzającej drogą publiczną na wykonanie zjazdu o charakterze publicznym.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem „24.KDW”, ustala się dodatkowo obowiązek objęcia go opracowaniem, o którym mowa w § 26 ust. 5.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem „24a.KDW”, ustala się dodatkowo obowiązek objęcia go opracowaniem, o którym mowa w § 23 ust. 5.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami „12.KDW” i „24.KDW”, ustala się możliwość kwalifikacji dróg jako drogi publiczne – dojazdowe i przejęcia ich na rzecz mienia komunalnego gminy miejskiej.

§ 32.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „4.KS”, „8.KS”, i „20.KS” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa i zagospodarowanie związane z obsługą transportu drogowego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa związana z usługami na rzecz komunikacji,
- 3) możliwość utrwalania stanu istniejącego na terenach oznaczonych symbolami: „4.KS” i „8.KS”.

2. Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem „20.KS”, należy zapewnić od drogi publicznej, oznaczonej symbolem „23.KD-D”. Dopuszcza się skomunikowanie parkingu również poprzez teren oznaczony symbolem „21.KX/KS”, z zastrzeżeniem uzyskania zgody właściwych organów i zachowania przepisów odrębnych.

§ 33.1 Dla terenu oznaczonego na rys. planu symbolem „21.KX/KS”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wielofunkcyjny ciąg pieszo – jezdny, przestrzeń publiczna o charakterze eksponowanego pasażu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń i rekreacja,
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - dojazd do projektowanych usług i funkcji uzupełniających oraz parkowanie w niezbędnym zakresie, na szczególnych zasadach ustanowionych dla tego terenu.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady powiązania z terenami komunikacji publicznej:

- 1) dojazd od ulicy Młyńskiej, z dopuszczeniem wjazdu z ul. Mławskiej wyłącznie na prawoskręcie, za zgodą i na warunkach właściwego organu zarządzającego drogą,
- 2) wyjazd do ulicy Młyńskiej, z dopuszczeniem wyjazdu na ul. Mławską wyłącznie na prawoskręcie, za zgodą i na warunkach organu zarządzającego drogą,
- 3) dopuszczalność bezpośredniego wjazdu na teren oznaczony symbolem „20.KS”, z zastrzeżeniem o którym mowa w § 32 ust. 2.
- 4) zaleca się połączenie terenu ciągiem pieszym, położonym poza obszarem planu, z urządzonym dojściem do istniejącego przedszkola.

5. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się obowiązek opracowania projektu zagospodarowania obejmującego cały teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, w celu uszczegółowienia sposobu zagospodarowania wielofunkcyjnej przestrzeni publicznej i aranżacji wnętrza urbanistycznego.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „9.IW”, „9a.IE”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne i zielen izolacyjna,
- 3) zachowanie istniejących studni i urządzeń ujęcia wody oraz istniejącej stacji transformatorowej, z możliwością ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

§ 35.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „5.ZP”, „7.ZP” i „19.ZP” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zielen urządzona z elementami małej architektury;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i obiektów kubaturowych,
- 3) obowiązek pełnej ochrony istniejącej, wartościowej zieleni,

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: „5.ZP” i „19.ZP” ustala się zakaz wprowadzania zwartej zieleni średniej i wysokiej, w celu zachowania niezbędnej widoczności przy dojeździe do skrzyżowań.

3. Dla terenu ogrodu przy szpitalu, oznaczonego symbolem „7.ZP”, położonego w strefie ochrony konserwatorskiej, ustala się dodatkowo:

- 1) obowiązek zachowania kompozycji istniejącej szaty roślinnej,
- 2) zalecenie poprawy kondycji zdrowotnej zachowanego drzewostanu i wzbogacenia jego składu gatunkowego,
- 3) obowiązek zachowania istniejącego wjazdu z ul. 3-go Maja i zapewnienia niezbędnego przejazdu przez południową część terenu do istniejącego osadnika Imhoffa, usytuowanego na skraju terenu oznaczonego symbolem „1.UZ”,
- 4) obowiązek zapewnienia dostępu do ściany szczytowej budynku administracyjnego szpitala, w celu umożliwienia eksploatacji, konserwacji i prowadzenia niezbędnych prac modernizacyjnych,
- 5) obowiązek uzgadniania zamierzeń ingerujących w założenie ogrodowe z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Dział IV

Ustalenia szczegółowe dla obszaru „II”

(stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały).

**ograniczonego od zachodu ulicą Cholewińskiego, od północy ulicą Koszarową,
od wschodu terenami PKP i PKS oraz od południa ulicą Dworcową.**

Rozdział 14

3) Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów i grup terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, w zakresie określonym w Dziale II.

§ 36.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: „25.UO/US”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi oświaty i sportu, - zabudowa i zagospodarowanie nieuciągliwe;

- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne ogólnodostępne, związane z oświatą i sportem – teren lokalizacji hali widowiskowo – sportowej i krytego basenu pływackiego,
- 3) obowiązek urządzenia kształtowanych pasów zieleni izolacyjnej co najmniej wzdłuż granic działki oznaczonych na rysunku planu,
- 4) obowiązek ochrony przebiegającego przez teren ciepłociągu, lub jego przebudowy na warunkach jednostki zarządzającej siecią ciepłowniczą w mieście,
- 5) zakaz projektowania obsługi komunikacyjnej z projektowanej drogi głównej, oznaczonej symbolem „30.KD-G”,
- 6) obowiązek zachowania co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 7) obowiązek likwidacji istniejących zespołów garaży czasowych,
- 8) zalecenie zachowania wskaźnika powierzchni zabudowy maksimum 40%,
- 9) wprowadzenie zieleni urządzonej w otoczenie obiektów użyteczności publicznej.

2. Dla zabudowy obiektami użyteczności publicznej, projektowanej na terenie, o którym mowa w ust 1 ustala się:

- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 2) obowiązek starannego wkomponowania dopracowanych form architektonicznych w otoczenie, jako akcentów architektonicznych wzbogacających istniejącą przestrzeń zbudowaną.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: „27.UH”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa handlowo – usługowa, nieuciążliwa,
- 2) możliwość rozbudowy i modernizacji istniejącego budynku z zastrzeżeniem zachowania dotychczasowej linii zabudowy jako linii nieprzekraczalnej,
- 3) obowiązek zachowania co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 40%,
- 5) wprowadzenie zieleni urządzonej.

§ 38.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „26.P/U” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjno - usługowa i magazynowo – składowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa administracyjno – socjalna,
- 4) obowiązek urządzenia kształtowanych pasów zieleni izolacyjnej co najmniej wzdłuż granic działki oznaczonych na rysunku planu,
- 3) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
- 5) ograniczenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem wyższych elementów budynków i urządzeń wynikających z wymagań technologicznych, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych,
- 6) obowiązek ochrony przebiegającego przez teren ciepłociągu,
- 7) możliwość podziału terenu na 2 –3 działki budowlane z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych,

- 8) możliwość obsługi komunikacyjnej od ulicy dworcowej – wjazdem wspólnym z wjazdem na parking oznaczony symbolem „28.KS” oraz od ulicy Koszarowej, zarówno na odcinku od strony północnej jak i wschodniej,
- 9) zakaz projektowania obsługi komunikacyjnej z projektowanej drogi głównej, oznaczonej symbolem „30.KD-G”.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem „26.P/U” wprowadza się zakaz lokalizacji usług handlu.

Rozdział 15

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji, w zakresie określonym w Dziale II.

§ 39.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „30.KD-G” ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja publiczna – odcinek projektowanej drogi głównej relacji Brodnica – Sierpc o przekroju ulicy miejskiej, z możliwością lokalizacji obustronnego chodnika i ścieżki rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą drogi publicznej, z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego z jednostką zarządzającą drogą;
- 4) adaptację istniejącego stanu zagospodarowania ulicy Dworcowej i Koszarowej, jako rozwiązania etapowego, do czasu budowy skrzyżowań z projektowaną drogą główną.

2. W pasie projektowanej drogi głównej, o której mowa w ust. 1, o szerokości 30,0 m w liniach rozgraniczających ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów i urządzeń pozostających w kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 2) możliwość wyprzedzającej budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 3) zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów które nie wynikają z projektu zagospodarowania terenu drogi publicznej,
- 4) możliwość funkcjonowania istniejącego siedliska, pozostającego w kolizji z projektowaną drogą do czasu jej budowy, bez prawa rozbudowy, przebudowy i modernizacji poszczególnych obiektów o obrębie tego siedliska,

§ 40.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „31.KD-Z/KS” ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczna droga zbiorcza – poszerzenie odcinka o przekroju ulicy z możliwością budowy pełnego przekroju miejskiego ulicy ze ścieżką rowerową, oraz parkingu publicznego dla samochodów osobowych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – lokalizacja urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą drogi publicznej oraz zjazdów indywidualnych i publicznych, z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 3) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczeń z jednostką zarządzającą drogą zbiorczą;
- 4) adaptację istniejącego stanu zagospodarowania ulicy jako rozwiązania etapowego,

2. W pasie poszerzającym projektowaną drogę zbiorczą o szerokość zmienną – od 10,0 do 20,0 m w liniach rozgraniczających, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) możliwość budowy dwustronnego parkingu dla samochodów osobowych ze wspólnym wyjazdem na drogę zbiorczą, oddzielonego od tej drogi zielenią urządzone,
- 2) obowiązek wykonania wjazdu na teren oznaczony symbolem „25.UO/US”,
- 3) obowiązek likwidacji istniejących zespołów garaży czasowych,
- 4) dopuszczalność trwałego zachowania zespołu garaży murowanych, istniejących w północnej części terenu - w rejonie skrzyżowania ulicy Cholewińskiego i Koszarowej, za zgodą i na warunkach jednostki zarządzającej drogą.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: „32.KD-D”, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – publiczna droga dojazdowa o przekroju miejskim- poszerzenie pasa istniejącej ulicy Koszarowej w liniach rozgraniczających, z możliwością budowy pełnego przekroju miejskiego ulicy ze ścieżką rowerową,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parking publiczny dla samochodów osobowych oraz lokalizacja urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą publicznej ulicy -drogi dojazdowej oraz zjazdów indywidualnych i publicznych, z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych,
- 3) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego z jednostką zarządzającą drogą gminną,

§ 42.1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „28.KS”, „29.KS”, i „33.KS” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa i zagospodarowanie związane z obsługą transportu drogowego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa związana z usługami na rzecz komunikacji,

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami „28.KS”, „29.KS” ustala się możliwość budowy trwałych parkingów publicznych, ogólnodostępnych.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem „33.KS”, ustala się możliwość budowy trwałych zespołów garażowych, o jednorodnym charakterze, wykonanych na podstawie projektu zagospodarowania sporządzonego kompleksowo dla całego terenu.

4. Obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w ust. 1 należy rozwiązać od strony ulicy Koszarowej lub Dworcowej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Dział V. Przepisy końcowe.

Rozdział 16 Dokumentacja związana z planem

§ 43. Wyrisy ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina”, uchwalonego przez Radę Miasta, uchwałą nr XXXIV/200/2000 z dnia 24 października 2000 roku, którego zgodność kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina z ustaleniami planu wynika z części wstępnej (podstawy) uchwały – włączono odpowiednio do załączników nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 44. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu – stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 45. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

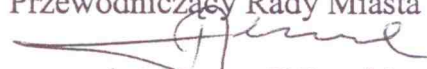
Rozdział 17 Przepisy o wejściu uchwały w życie.

§ 46. Na podstawie art. 65 ust. 1, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy doprowadzić do stwierdzenia wygaśnięcia „Decyzji nr 7331/11 /2004 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego” z dnia 11.06.2004 roku dotyczącej budowy hali widowiskowo – sportowej z siecią infrastruktury technicznej przy Zespole Szkół nr 2 na działkach o nr. ewidencyjnych 819, 820, 821 i części działki nr 822/8 położonych w mieście Rypin przy ulicy Dworcowej.

§ 47. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypina.

§ 48.1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta

mgr inż. Janusz Tyburski

Rozstrzygnięcie **w sprawie uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia.**

Zgodnie z art.17 ust.12 i 13 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z dnia 10 maja 2003r Nr 80 poz.717) z późn. zmianami o rozpatrzeniu uwag do „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rypina w zakresie obejmującym dwa wybrane obszary miasta :

obszar nr I – ograniczony od zachodu ulicami : Nowy Rynek i 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, wschodu ul. Dr. Fr. Dłutka i Młyńską, od południa istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną

obszar nr II – ograniczony od zachodu ulicą Cholewińskiego, od północy ul. Koszarową, od wschodu terenami PKP i PKS oraz od południa ul. Dworcową

informuję, że w ustawowym terminie wpłynęły uwagi od f-my Real Investment Sp. z o.o w Toruniu – pismo nr RI-74/7/2005 r. z dnia 22.07.2005 r.

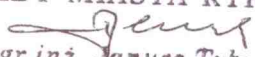
Pozostałe instytucje , organy i osoby fizyczne nie zgłosiły żadnych uwag i wniosków dotyczących w/w planu.

Po szczegółowym rozpatrzeniu wniesionych uwag :

1. uwzględniam uwagę w odniesieniu do § 7 ust. 2 projektu planu dotyczącą znaczenia słowa „adaptacja” wprowadzonego w punktach 1 i 2 ust..2 i zastępuję je słowem „akceptacja”
2. nie uwzględniam uwag w odniesieniu do :
 - 2.1 § 6 pkt..1 p.m dotyczących włączenia jednostki 2.U/P do strefy publicznej o dostępie nieograniczonym
 - 2.2. § 7 ust. 2 p.m dotyczących usunięcia nakazów i regulacji istniejącej zabudowy(pkt.1), zakazu zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych i garaży (pkt.3), nakazu sytuowania budynków równolegle do ulicy (pkt.5) , nakazu realizacji zabudowy wkomponowanej w otaczający krajobraz i wykorzystującej walory terenu (pkt.7) , zakazu budowy ogrodzeń pełnych (pkt.8)
 - 2.3. § 9 ust.3 p.m. dotyczących lokalizacji budynku mieszkalnego przy ul. Mławskiej 24 w obrębie jednostki 2.U/P
 - 2.4. § 9 ust. 5 p.m. dotyczących usunięcia zapisów dla budynków i terenów , które są wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską
 - 2.5. § 28 ust.1 pkt 1 dotyczących usunięcia zapisu dotyczącego przeznaczenia podstawowego terenu 2.U/P
 - 2.6. § 28 ust.1 pkt 3 dotyczących usunięcia zapisu o zakazu lokalizacji usług handlu w obrębie terenu 2.U/P

- 2.7. § 28 ust. 3 pkt 2 dotyczących usunięcia zapisu o utrzymaniu istn. linii zabudowy i umożliwienia zabudowy na całym terenie 2.U/P
- 2.8 § 28 ust. 4 pkt 4 dotyczących określenia w p.m. zasady podziału geodezyjnego oraz warunki sprzedaży wydzielonej działki dla skutecznego wydzielenia jednostki 11a.KD-G

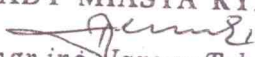
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA RYPINA


mgr inż. Janusz Tyburski

Załącznik nr 4
do uchwały nr XXVIII/210/05
Rady Miasta Rypina
z dnia 31 sierpnia 2005 r.

Sposób realizacji , zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

1. Koszt budowy nowoprojektowanego wielofunkcyjnego ciągu pieszo-jezdnego ozn. symb. 21 .KX/KS o łącznej powierzchni w planie 2300 m² - 580.000 zł
2. Budowa infrastruktury technicznej na obszarze pomiędzy ul. Nowy Rynek , ul. Mławską i ul. Młyńską
 - 2.1.Koszt budowy kolektorów sanitarnych o średnicy Ø 250 mm o długości około 250 m – 62.500 zł
 - 2.2.Koszt budowy kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 300 o dł. około 150 m – 30.000 zł
 - 2.2.Koszt budowy sieci wodociągowej Ø 100 o dł. około 250 m – 37.500 zł
 - 2.3.3.Koszty sieci energetycznej z oświetleniem ulicznym – 30.000 zł
3. Budowa infrastruktury technicznej w ul. Dworcowej i obszarze 26.P/U
 - 3.1.Koszty budowy kolektorów kanalizacji sanitarnej Ø 200 od ul. Dworcowej – 70.000 zł
 - 3.2.Koszty budowy sieci wodociągowej Ø 100 na obszarze II - 30.000zł
 - 3.3.Budowa sieci elektroenergetycznej z oświetleniem terenu 26.P/U i 33.KS – 20.000 zł
4. Realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci wodociągowej – w miarę realizacji ustaleń planu miejscowego na obu obszarach lub w przypadku braku realizacji inwestycji usługowo-mieszkaniowych na obszarze I – wprowadzenie budowy infrastruktury technicznej obszaru II do Wieloletniego Planu Inwestycyjnego po roku 2007.
5. Realizacja zadań o których mowa w pkt. 1, 2 i 3 z dochodów własnych gminy, kredytów preferencyjnych i umorzeń z WFOŚ i GW, przy wykorzystaniu dotacji w tym funduszy strukturalnych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA RYPINA

mgr inż. Janusz Tyburski