

**UCHWAŁA NR XXXVIII/264/13
RADY MIASTA RYPINA**

z dnia 13 sierpnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.¹⁾), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594), w związku z uchwałą Nr XXX/304/09 Rady Miasta Rypina z dnia 20 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/1 **Rada Miasta Rypina uchwala, co następuje :**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Rypin, uchwalonego uchwałą nr XXXIV/200/2000 Rady Miasta Rypin z dnia 24 października 2000 roku uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18. Obszar opracowania zmiany planu składa się z dwóch niezależnych obszarów, w granicach oznaczonych na rysunku zmiany planu i obejmuje obszar łączny o powierzchni 4,17 ha.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

1) **załącznik nr 1** – rysunek zmiany planu w skali 1:1000:

a) na rysunku zmiany planu obowiązują następujące ustalenia:

- granice obszaru objętego zmianą planu,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- strefa ograniczenia możliwości zabudowy,
- dojazd do terenu 01 UZ,
- szpaler zieleni wysokiej do zachowania,
- strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego;

b) pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany planu stanowią informacje lub zalecenia;

2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;

3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 roku, poz. 951; z 2012 roku, poz. 1445; z 2013 roku, poz. 21; z 2013 roku, poz. 405.

§ 2. 1. Ustala się podział obszaru, objętego zmianą planu, na 14 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych kolejnymi numerami od 01 do 14 oraz ich przeznaczenie pod określone grupy funkcji oznaczone literami.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną wydzielonych terenów:

- 1) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej;
- 2) **UZ** – tereny zabudowy usług służby zdrowia;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **TW** – teren ujęcia wody;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) **KD-G** – tereny dróg publicznych – ulica główna;
 - b) **KD-D** – tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;
 - c) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
 - d) **KS** – tereny obsługi komunikacji – miejsca postojowe.

§ 3. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w zmianie planu:

1. **Przepisy odrębne lub szczególne** – obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. **Usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej** – to usługi o nieuciążliwym charakterze, których normalne funkcjonowanie:

- nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym zakładem,
- nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów oraz nie powoduje nieodwracalnych zmian środowiska przyrodniczego w obrębie zajmowanej działki,
- w żaden inny oczywisty sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów i obiektów sąsiadujących np. przez emisję hałasu, nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowanie nieestetycznych odpadów na otwartej przestrzeni, utrudnianie dojazdu do sąsiednich posesji.

3. **Funkcja adaptowana** – jest to użytkowanie istniejące, niemieszczące się w opisanym zakresie użytkowania określającym przeznaczenie terenów, a które zmiana planu utrzymuje, uznając za zgodne ze zmianą planu i umożliwiając działania inwestycyjne w zakresie tego użytkowania oraz jego przekształcenie na inne, zgodne z przeznaczeniem terenu.

4. **Intensywność zabudowy** jest to wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej.

5. **Wysokość zabudowy** – podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:

- a) wysokość wyrażona w metrach to pionowy wymiar budynku mierzony od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu budynku lub attyki; do wysokości zabudowy nie wlicza się instalacji i elementów jak: anteny, maszty odgromnikowe, kominy;
- b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

6. **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza granicę dopuszczonej zabudowy na działce budowlanej z możliwością wycofania budynku w głąb działki. W pasie terenu pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą tereny komunikacji dopuszcza się lokalizację wjazdów i dojazdów do budynków, miejsc do parkowania, zieleni, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyjątkiem dystrybutorów paliw gazowych. Nieprzekraczalne linie zabudowy, określone w zmianie planu, nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz wykuszy, werand, balkonów i niezabudowanych schodów, wysuniętych nie więcej niż 1,0 m.

7. **Powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia rozumiana w myśl przepisów szczególnych, dotyczących terenu biologicznie czynnego.

8. **Powierzchnia zabudowy** – wskaźnik wyrażający w procentach stosunek powierzchni rzutów wszystkich budynków w obrębie działki, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej, bez uwzględnienia balkonów, okapów, gzymsów oraz innych elementów wystających poza obrys budynku, do powierzchni działki budowlanej.

9. **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie nachylone są w jednakowym stopniu, a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu.

10. **Dach płaski** – dach o spadku do 10%. Wskazane jest, szczególnie w elewacji frontowej, ukrycie dachu za attyką.

11. **Kalenica** – najdłuższa kalenica budynku, będąca krawędzią przecięcia połaci dachu o przeciwnych kierunkach spadku:

- a) w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich;
- b) w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza.

12. **Kąt nachylenia dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny stropu. Kąt nachylenia dachu nie odnosi się do takich elementów jak lukarny, naczółki, zadaszenie wejść i ogrodów zimowych.

13. **Kondygnacja nadziemna** – kondygnacja zdefiniowana jako nadziemna w przepisach szczególnych.

14. **Obiekty kubaturowe** – budynki oraz obiekty, niebędące budynkami, wydzielone z przestrzeni za pomocą przegród zewnętrznych, którym można przypisać parametr objętości. Do obiektów kubaturowych nie zalicza się elementów małej architektury (altany, ławki) oraz budowli (maszty, urządzenia reklamowe).

15. **Rekompozycja obiektu** – przywrócenie obiektowi właściwych mu walorów kompozycyjnych, które zostały zagubione lub w niedostatecznym stopniu wytworzone. Dotyczy korekty stanu budynku i polega na uporządkowaniu gabarytów budynku oraz układu elewacji (rozmieszczenie i proporcje otworów, detal architektoniczny, układ i kształt dachu, kolorystyka).

16. **Wymagania parkingowe** – wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, według wymogów, określonych w § 11 niniejszej uchwały.

17. **Stawka procentowa** – wyrażona w procentach liczba, stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty, wnoszonej na rzecz Gminy, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości, spowodowanym uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem istniejących na obszarze opracowania zmiany planu historycznych obiektów;
- 2) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
- 3) w części centralnej obszaru IA, obejmującej naturalne zagłębienie terenu, ustala się strefę ograniczenia możliwości zabudowy.

2. Szczegółowe warunki ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów, określono w kartach terenów w § 16.

§ 5. 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska w tym przede wszystkim chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 2) ustala się zachowanie i ochronę szpaleru drzew, znajdującego się w północno-zachodniej części obszaru IA i oznaczonego symbolem graficznym na rysunku zmiany planu;
- 3) w maksymalnym stopniu zachować zieleń wysoką;
- 4) przy projektowaniu budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi stosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne zapewniające zabezpieczenie akustyczne przed uciążliwym oddziaływaniem hałasu z ciągów komunikacyjnych, głównie z ulicy Mławskiej;
- 5) zagospodarowanie strefy ograniczenia możliwości zabudowy, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku zmiany planu, z dużym udziałem zieleni, zgodnie z warunkami siedliskowymi.

2. Pozostałe zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, odnoszące się do poszczególnych terenów, określono w kartach terenów w § 16.

§ 6. 1. Na obszarze objętym zmianą planu obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze IA zmiany planu znajduje się zabytek nieruchomy, wpisany do rejestru zabytków Województwa Kujawsko-Pomorskiego pod nr A/498 i podlegający ochronie na podstawie przepisów szczególnych - budynek młyna zbożowego z 1900 r. Obiekt ten jest oznaczony symbolem graficznym na rysunku zmiany planu;
- 2) ustala się ochronę konserwatorską następujących obiektów, figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych symbolami graficznymi na rysunku zmiany planu:
 - budynek szpitala z 1923 r.,
 - dawny ogród przy szpitalu z 1923 r.,
 - dom murowany z lat 20-tych XX wieku.

Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej, dotyczące w/w obiektów, zawarto w kartach poszczególnych terenów;

- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego, strefa ta oznaczona jest symbolem graficznym na rysunku zmiany planu; szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej określono w karcie terenu 02 U.

2. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, odnoszące się do poszczególnych terenów, sformułowano w kartach terenów w § 16.

§ 7. 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące elementy zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) system ciągów pieszych przebiegających wzdłuż ulic oraz na terenach zieleni;
- 2) tereny ogólnodostępnej zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące wymagania w związku z kształtowaniem przestrzeni publicznej:

- 1) kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych w sposób umożliwiający rozwój aktywności publicznej;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych przewidzieć udogodnienia dla osób niepełnosprawnych, w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich.

3. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam i szyldów:

- 1) kształt, wielkość i miejsca umieszczania szyldów lub reklam na budynkach muszą być dostosowane do skali i architektury budynku, przy czym pod pojęciem szyld rozumie się jednostronny, płaski znak, zawierający wyłącznie logo firmowe, nazwę firmy, informacje o rodzaju prowadzonej działalności lub dacie założenia firmy;

- 2) w przypadku, gdy ilość szyldów na budynku jest większa niż jeden, powinny być one zgrupowane w miarę możliwości w jednym miejscu na elewacji;
- 3) zewnętrzna krawędź szyldu nie może sięgać dalej niż na 0,12 m od lica ściany budynku, zewnętrzna krawędź reklamy nie może sięgać dalej niż 1,00 m od lica ściany budynku;
- 4) w przypadku, gdy reklama sięga dalej niż 0,12 m od lica ściany budynku, jej dolna krawędź musi znajdować się minimum 2,40 m nad poziomem terenu;
- 5) w strefie ochrony konserwatorskiej dopuszcza się jedynie szyldy i reklamy, związane z miejscem prowadzonej na terenie działalności gospodarczej lub siedzibą firmy;
- 6) na terenach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nieprzekraczającej 4,50 m oraz masztów flagowych o wysokości do 6,00 m;
- 7) nie dopuszcza się reklam na ogrodzeniach;
- 8) nie dopuszcza się reklam na terenach zieleni;
- 9) na terenach komunikacji dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o wysokości nieprzekraczającej 4,50 m, pod warunkiem nie pogorszenia widoczności w obrębie ulic.

4. Ustala się, że na obszarze objętym zmianą planu, wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,7 m, ponadto muszą być one dostosowane do architektury budynków z którymi są związane; stosować ogrodzenia ażurowe o powierzchni prześwitów w częściach pomiędzy słupami min. 30%; na całym obszarze opracowania zmiany planu wyklucza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

5. Pozostałe wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, odnoszące się do poszczególnych terenów, położonych na obszarze objętym zmianą planu, zawarto w kartach tych terenów w § 16.

§ 8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 9. 1. Na obszarze objętym zmianą planu znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na obszarze IA znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej; zagospodarowanie w/w strefy z uwzględnieniem ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych.

2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określono w kartach terenów w § 16.

§ 10. 1. Na obszarze opracowania zmiany planu nie ustala się przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. Na obszarze opracowania zmiany planu ustala się minimalne powierzchnie działek, określone w poszczególnych kartach terenów, z dopuszczalną tolerancją do 10 % powierzchni minimalnej.

§ 11. 1. Na obszarze opracowania zmiany planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) na obszarze opracowania zmiany planu ustala się następujące tereny komunikacji:
 - a) ulicę główną 09 KD-G, 14 KD-G – fragmenty ul. Mławskiej, zapewniającej powiązanie obszaru opracowania zmiany planu z układem zewnętrznym;
 - b) ulicę dojazdową 10 KD-D (ul F. Dłutka – fragment);
 - c) drogi wewnętrzne 11 KDW i 12 KDW;
- 2) ulica publiczna powinna mieć przekrój uliczny z dwustronnym lub jednostronnym chodnikiem;
- 3) parkingi – miejsca postojowe należy projektować na własnym terenie, na którym ma zostać zrealizowana inwestycja, wg wskaźnika:
 - a) **budynki mieszkalne wielorodzinne** : min. 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;
 - b) **obiekty usługowe (w tym usług handlu)**: min. 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

- c) **hotele i pensjonaty:** min. 1 miejsce postojowe na 3 miejsca noclegowe;
 - d) **szpitale i kliniki:** min. 1 miejsce postojowe na 4 łóżka;
 - e) **przychodnie:** 6 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każdy gabinet lekarski;
 - f) **magazyny:** min. 5 miejsc postojowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.
2. Zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej oraz poprzez jej rozbudowę;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz poprzez jej rozbudowę;
 - 3) odprowadzenie i oczyszczanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z powierzchni ulic i parkingów ogólnodostępnych – do sieci kanalizacji deszczowej (po jej rozbudowie) lub, po podczyszczeniu w urządzeniach podczyszczających do odbiornika;
 - b) wody opadowe i roztopowe w obrębie działek budowlanych winny być zagospodarowane w granicach własnych terenów, zgodnie z przepisami szczególnymi; dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych, niskoemisyjnych źródeł ciepła; w nowych budynkach obowiązuje zakaz używania palenisk węglowych;
 - 5) gospodarka odpadami – selekcjonowanie i wywóz do miejsc unieszkodliwiania lub odzysku; zapewnić miejsca do gromadzenia odpadów w sposób selektywny;
 - 6) elektroenergetyka – z sieci elektroenergetycznej z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych;
 - 7) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 8) sieci infrastruktury technicznej prowadzić głównie w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się prowadzenie sieci na pozostałych terenach, w strefach nieprzeznaczonych pod zabudowę kubaturową, z zachowaniem ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych.

§ 12. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym zmianą planu.

§ 13. Na obszarze opracowania zmiany planu nie ustala się obszarów rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej.

§ 14. Na obszarze objętym zmianą planu nie ustala się terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 15. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania zmiany planu, określono w poszczególnych kartach terenów w § 16.

§ 16. 1. KARTA TERENU O NUMERZE 01 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) **POWIERZCHNIA** – 2,46 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

UZ – TEREN ZABUDOWY USŁUG SŁUŻBY ZDROWIA

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług służby zdrowia;
- b) dopuszcza się usługi towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, jak usługi administracyjne, gabinety diagnostyczne, poradnie a także drobny handel, związany z przeznaczeniem podstawowym (jak: apteki, sprzedaż wyrobów medycznych).

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustala się zachowanie i ochronę istniejących na terenie drzew;
- b) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- c) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- d) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę chronioną;
- e) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 5.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) ustala się ochronę konserwatorską budynku, ujętego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – historycznego budynku szpitala, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku zmiany planu;
- b) w odniesieniu do powyższego obiektu obowiązuje nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego elewacji, gabarytów, kształtu dachu oraz historycznie użytych materiałów budowlano – wykończeniowych;
- c) wszelkie inwestycje budowlane, dotyczące powyższego obiektu, prowadzić z uwzględnieniem ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – w linii istniejącej zabudowy oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 3 Maja, w odległości 5,0 m od wschodniej granicy terenu oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 10 KD–D oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy W. Malanowskiego, w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu;
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 35 % powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy:
 - do 1,2;
- d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 15,0 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- f) rodzaje dachów – płaskie lub strome;
- g) kąt nachylenia połaci dachu w przypadku dachów stromych – 30° - 40°, stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne;
- h) dopuszcza się lukarny oraz stosowanie naczółków;
- i) kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- j) elewacje – dobór kolorystyki poszczególnych budynków w sposób zapewniający harmonizowanie budynków w obrębie terenu; nie dopuszcza się jaskrawych barw oraz stosowania sidingu, imitującego panele drewniane;
- k) nieużytkowany budynek, zlokalizowany we wschodniej części terenu i oznaczony symbolem graficznym na rysunku zmiany planu, przeznacza się do likwidacji lub adaptacji;
- l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 % powierzchni działki (z wyłączeniem strefy ograniczenia możliwości zabudowy);

- m) w strefie ograniczenia możliwości zabudowy, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku zmiany planu, ustala się zakaz lokalizowania budynków; w strefie tej dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych oraz dojazdów; dla w/w strefy ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący minimum 40%;
- n) ustala się ukształtowanie nawierzchni terenów komunikacyjnych kostką brukową;
- o) dopuszcza się wydzielania terenu dla obiektów infrastruktury technicznej;
- p) pozostałe zasady – wg § 7 ust. 3, p. 1-4, 6, 7, ust. 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 400 m²;
- b) ustalenie, zawarte w ust. 1, p. 6 a nie dotyczy wydzieleń terenu dla obiektów infrastruktury technicznej.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy 3 Maja oraz z ulicy F. Dłutka;
- b) wymagania parkingowe – na własnym terenie wg § 11 ust.1, p. 3 b, d, e;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 11 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 0%.

2. KARTA TERENU O NUMERZE 02 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) POWIERZCHNIA – 0,58 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa: usługi kultury, zabudowa hotelowo-pensjonatowa, gastronomia, handel, rzemiosło usługowe, instytucje finansowe, administracja, biura instytucji komercyjnych;
- b) dopuszcza się zabudowę magazynową, z wyłączeniem zabudowy mogącej obniżać walory estetyczne otoczenia zabytkowego obiektu;
- c) na terenie nie dopuszcza się:
 - rzemiosła produkcyjnego,
 - obiektów związanych z usługami motoryzacyjnymi i budowlanymi,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - stacji paliw;
- d) na terenie nie dopuszcza się składowania materiałów pod gołym niebem.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) w strefie ograniczenia możliwości zabudowy, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku zmiany planu, ustala się zachowanie i ochronę istniejących drzew oraz uzupełnienie zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi, na pozostałym terenie zachować w maksymalnym stopniu zieleń wysoką;
- b) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- c) odprowadzane wody muszą spełniać obowiązujące normy;

- d) nie dopuszcza się lokalizowania na terenie zabudowy o uciążliwości przekraczającej dopuszczalne normy dla sąsiadującej z terenem zabudowy służby zdrowia;
- e) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) na terenie znajduje się zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków – budynek historycznego młyna zbożowego, oznaczony symbolem graficznym na rysunku zmiany planu i podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych. Granicę ochrony stanowią mury obwodowe w/w budynku;
- b) wszelkie prace przy w/w obiekcie prowadzić z uwzględnieniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych;
- c) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego, której granice oznaczone są symbolem graficznym na rysunku zmiany planu; w strefie tej obowiązują następujące ustalenia:
 - w przypadku wprowadzania nowej zabudowy stosować zasadę dobrej kontynuacji miejscowej tradycji budowlanej w zakresie skali i bryły budynku, geometrii dachu oraz usytuowania na działce,
 - prowadzenie wszelkich prac na przedmiotowym terenie, dokonywanie podziałów geodezyjnych oraz sporządzanie dokumentacji projektowych związanych z zagospodarowaniem terenu przy współudziale organu konserwatorskiego.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – bezpośrednio na linii rozgraniczającej ulicy Mławskiej. Sytuowanie budynków wzdłuż ulicy Mławskiej z uwzględnieniem ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych.
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 50 % powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy:
 - do 1,2;
- d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- f) rodzaje dachów – płaskie lub strome; dopuszcza się rozwiązania indywidualne formy dachu, pod warunkiem uwzględnienia ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych;
- g) kąt nachylenia połaci dachu w przypadku dachów stromych – do 40°;
- h) dopuszcza się lukarny oraz stosowanie naczółków;
- i) kolorystyka dachów, ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązu), czerni lub szarości;
- j) dopuszcza się okładziny z materiałów naturalnych (cegła, drewno, kamień), wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych;
- k) kolorystyka elewacji – dobór kolorystyki w sposób zapewniający harmonizowanie budynków w obrębie terenu, nie dopuszcza się jaskrawych barw, cegła w kolorze naturalnym, drewno w odcieniach brązu;
- l) zaleca się rozbiórkę, modernizację lub przebudowę budynku, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku zmiany planu; dopuszcza się zastąpienie go budynkiem usytuowanym prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej ul. Mławskiej;
- m) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 % terenu, objętego inwestycją;

- n) w strefie ograniczenia możliwości zabudowy, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku zmiany planu, ustala się zakaz lokalizowania budynków, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej; w strefie tej dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych;
- o) zaleca się rozbiórkę budynku, znajdującego się w w/w strefie i oznaczonego symbolem graficznym na rysunku zmiany planu;
- p) ustala się ukształtowanie nawierzchni terenów komunikacyjnych kostką brukową;
- q) dopuszcza się wydzielienia terenu dla obiektów infrastruktury technicznej;
- r) pozostałe zasady – wg § 7 ust. 3, p. 1-7, ust. 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki:
 - 600 m²;
- b) ustalenie, zawarte w ust. 2, p. 6 a nie dotyczy wydzielenia terenu dla obiektów infrastruktury technicznej.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w p. 4 c.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z dróg wewnętrznych 11 KDW oraz 12 KDW;
- b) wymagania parkingowe – na własnym terenie wg § 11 ust. 1, p. 3 b, c, f;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 11 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30 %.

3. KARTA TERENU O NUMERZE 03 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) POWIERZCHNIA – 0,24 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- b) adaptuje się zabudowę garażową, usytuowaną w północno-wschodniej części terenu, bez prawa jej rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- b) odprowadzane wody muszą spełniać obowiązujące normy;
- c) na terenie dopuszcza się zabudowę usługową, której uciążliwość na granicy terenu nie powoduje przekroczenia standardów środowiska, wymaganych dla sąsiadującej z terenem zabudowy służby zdrowia;
- d) pozostałe ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 1, 3, 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy 10 KD–D oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Mławskiej, w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu;
- b) powierzchnia zabudowy:
 - do 40 % powierzchni działki;
- c) intensywność zabudowy:
 - do 1,0;
- d) gabaryty budynków:
 - wysokość zabudowy – do 12,0 m, maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- f) rodzaje dachów – płaskie;
- g) elewacje – przy doborze kolorystyki nie dopuszcza się jaskrawych barw, wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych, imitującego panele drewniane;
- h) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki;
- i) zaleca się likwidację zabudowy garażowej i zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem terenu;
- j) zaleca się likwidację nieużytkowanego budynku stacji transformatorowej, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku zmiany planu;
- k) dopuszcza się wydzielania terenu dla obiektów infrastruktury technicznej;
- l) pozostałe zasady – wg § 7 ust. 3, p. 1-4, 6, 7, ust. 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki – nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy Mławskiej oraz z ulicy F. Dłutka, do zachodniej części terenu zapewnić dojazd z drogi wewnętrznej 11 KDW;
- b) wymagania parkingowe – na własnym terenie wg § 11 ust.1, p. 3 b;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 11 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30 %.

4. KARTA TERENU O NUMERZE 04 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

- 1) **POWIERZCHNIA** – 0,01 ha

- 2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

U – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

- 3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

- a) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;

c) pozostałe zasady wg § 5 ust. 1, p. 1, 3, 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – w granicach zabudowy budynku usługowego, istniejącego na terenie w momencie wejścia w życie zmiany planu;

b) adaptuje się gabaryty istniejącego na terenie budynku z możliwością jego modernizacji, bez prawa rozbudowy i nadbudowy;

c) w przypadku uzasadnionym np. pogorszeniem się stanu technicznego istniejącego budynku dopuszcza się wymianę substancji budowlanej, pod warunkiem nieprzekroczenia obecnych wymiarów rzutu budynku oraz wysokości 5,50 m (1 kondygnacji nadziemnej);

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynku;

e) elewacja – wyklucza się stosowanie jaskrawych barw oraz sidingu imitującego panele drewniane;

f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% terenu;

g) pozostałe zasady – wg § 7 ust. 3, p. 1-4, 6, 7, ust. 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

a) drogi – dojazd – z ulicy 3 Maja;

b) wymagania parkingowe – nie ustala się;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 11 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 30 %.

5. KARTA TERENU O NUMERZE 05 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) **POWIERZCHNIA** – 0,04 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

TW – TEREN UJĘCIA WODY

a) podstawowe przeznaczenie terenu: teren ujęcia wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

a) chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie nie dopuszcza się zabudowy z wyjątkiem urządzeń i budowli infrastruktury;

b) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej czynnej studni i urządzeń ujęcia wody przy zachowaniu ustaleń zawartych w przepisach odrębnych;

c) pozostałe zasady – wg § 7 ust. 3, p. 7, ust. 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) minimalna powierzchnia działki – nie dotyczy.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) teren obejmuje ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej; zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem ustaleń, zawartych w przepisach odrębnych.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

a) drogi – dojazd – z ulicy 3 Maja;

b) wymagania parkingowe – miejsca postojowe dla pojazdów obsługi przewidzieć na terenie 01 UZ;

c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 11 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 0%.

6. KARTA TERENU O NUMERZE 06 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) **POWIERZCHNIA** – 0,17 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

a) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona o dostępie ograniczonym dla publiczności.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

a) ustala się obowiązek pełnej ochrony istniejącego drzewostanu;

b) dopuszcza się wymianę drzewostanu o słabym stanie zdrowotnym;

c) zaleca się uzupełnienie zachowanego drzewostanu gatunkami zgodnymi z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) ustala się ochronę konserwatorską obiektu figurującego w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – dawnego ogrodu przy szpitalu z 1923 r., którego granice oznaczono symbolem graficznym na rysunku zmiany planu;

b) ustala się nakaz utrzymania w/w obszaru jako terenu zieleni z maksymalną ochroną istniejącej szaty roślinnej.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) na terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych;

b) dopuszcza się sytuowanie na terenie utwardzonych ciągów pieszych oraz elementów małej architektury jak altany, ławki;

c) ustala się zapewnienie możliwości dojazdu do terenu 01 UZ w miejscu istniejącej drogi w południowej części terenu, oznaczonym symbolem graficznym na rysunku zmiany planu;

d) ustala się ukształtowanie nawierzchni w/w dojazdu kostką brukową;

e) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80% powierzchni terenu;

f) pozostałe zasady – wg § 7 ust. 3, p. 7, 8, ust. 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

a) nie dotyczy.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren objęty jest ochroną konserwatorską – zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd – z ulicy 3 Maja;
- b) wymagania parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 11 ust. 2 p. 6.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 0%.

7. KARTA TERENU O NUMERZE 07 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) ustalenia wg § 5 ust. 1, p. 3.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) nie ustala się.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) na terenie ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- b) ustala się zakaz wprowadzania zieleni średniej i wysokiej, przesłaniającej widoczność w obrębie skrzyżowania ulicy Mławskiej z ulicą 3 Maja;
- c) na terenie dopuszcza się ciągi piesze;
- d) dopuszcza się utwardzenie ciągów pieszych kostką brukową;
- e) dopuszcza się usytuowanie na terenie elementów małej architektury, jak ławki, altany, pod warunkiem niepogorszenia widoczności w obrębie skrzyżowania;
- f) pozostałe zasady – wg § 7 ust. 3, p. 8.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) nie ustala się.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy Mławskiej oraz z ulicy 3 Maja;
- b) wymagania parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania;
- c) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg ustaleń § 11 ust. 2 p. 6.

9) STAWKA PROCENTOWA

- 0%.

8. KARTA TERENU O NUMERZE 08 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) **POWIERZCHNIA** – 0,04 ha

2) **PRZEZNACZENIE TERENU**

KS – TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI – MIEJSCA POSTOJOWE

3) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

a) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;

b) odprowadzane wody muszą spełniać obowiązujące normy;

c) pozostałe zasady wg § 5 ust. 1, p. 2.

4) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

a) nie ustala się.

5) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) miejsca postojowe wraz z dojazdem.

6) **WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI**

a) nie ustala się.

7) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) nie ustala się.

8) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

a) odprowadzenie wód deszczowych – ustalenia wg § 11 ust. 2, p. 3 a.

9) **STAWKA PROCENTOWA**

- 0%.

9. KARTA TERENU O NUMERZE 09 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) **POWIERZCHNIA** – 0,01 ha

2) **ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM**

KD-G – ulica główna, część terenu zjazdu z ul. Mławskiej w ul. 3 Maja.

3) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

a) zmienna, do ok. 2,3 m.

4) **PARKINGI**

a) nie ustala się.

5) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

a) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;

b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy.

6) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

- a) wschodnia część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku zmiany planu – dokumentacje projektowe, związane z zagospodarowaniem terenu w obrębie w/w strefy, opracowywać przy współudziale organu konserwatorskiego.

7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren obejmuje część jezdni oraz chodnik w obrębie skrzyżowania ul. Mławskiej z ul. 3 Maja.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) wschodnia część terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego; obowiązują ustalenia zawarte w p. 6 a.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) odprowadzenie wód deszczowych – ustalenia wg § 11 ust. 2, p. 3 a.

10) STAWKA PROCENTOWA

- 0%.

10. KARTA TERENU O NUMERZE 10 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) POWIERZCHNIA – 0,09 ha

2) ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM

KD-D – ulica dojazdowa – teren poszerzenia ulicy F. Dłutka.

3) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) zmienna: od 5,0 m w części północnej terenu do 12,0 m w rejonie skrzyżowania z ul. Mławską.

4) PARKINGI

- a) w części terenu, sąsiadującej z terenem 01 UZ, ustala się miejsca postojowe, zlokalizowane wzdłuż ul. F. Dłutka i usytuowane osią prostopadłe do osi jezdni.

5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;
b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy.

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) nie ustala się.

7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) miejsca postojowe, chodnik o szerokości 2,0 m;
b) powierzchnię pozostałą po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią niską i wysoką; zieleń w rejonie skrzyżowania z ul. Mławską nie może przesłaniać widoczności;
c) pozostałe ustalenia wg § 7 ust. 3, p. 9.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) odprowadzenie wód deszczowych – ustalenia wg § 11 ust. 2, p. 3 a.

10) STAWKA PROCENTOWA

- 0%.

11. KARTA TERENU O NUMERZE 11 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) **POWIERZCHNIA** – 0,02 ha

2) **ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM**

KDW – droga wewnętrzna

3) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

a) 7,0 m.

4) **PARKINGI**

a) nie ustala się.

5) **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

a) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;

b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy.

6) **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

a) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku zmiany planu – dokumentacje projektowe, związane z zagospodarowaniem terenu w obrębie w/w strefy, opracowywać przy współudziale organu konserwatorskiego.

7) **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) szerokość jezdni – 5,5 m, chodnik jednostronny;

b) dopuszcza się ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny jednoprzestrzenny o szerokości min. 5,5 m;

c) ukształtowanie nawierzchni kostką brukową.

8) **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

a) teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego; obowiązują ustalenia zawarte w p. 6 a.

9) **ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**

a) odprowadzenie wód deszczowych – ustalenia wg § 11 ust. 2, p. 3 a.

10) **STAWKA PROCENTOWA**

- 0%.

12. KARTA TERENU O NUMERZE 12 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) **POWIERZCHNIA** – 0,01 ha

2) **ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM**

KDW – droga wewnętrzna

3) **SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH**

a) zmienna – od ok. 8,0 m do ok. 11,0 m.

4) **PARKINGI**

a) nie ustala się.

5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;
- b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy.

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) nie ustala się.

7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) szerokość jezdni – 5,5 m, chodnik jednostronny;
- b) dopuszcza się ukształtowanie jako ciąg pieszo-jezdny jednoprzestrzenny o szerokości min. 5,5 m;
- c) ukształtowanie nawierzchni kostką brukową.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) odprowadzenie wód deszczowych – ustalenia wg § 11 ust. 2, p. 3 a.

10) STAWKA PROCENTOWA

- 0%.

13. KARTA TERENU O NUMERZE 13 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) POWIERZCHNIA – 0,46 ha

2) PRZEZNACZENIE TERENU

MW,U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I/LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub zabudowa usługowa;
- b) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej mogą być realizowane w formie wbudowanej, dobudowanej lub w samodzielnym budynku wolno stojącym jako usługi niezakłócające funkcji mieszkaniowej;
- c) dopuszcza się lokalizację usług jako zabudowy usługowej wolno stojącej na wydzielonych działkach; w powyższym przypadku dopuszczone jest lokalizowanie na działce mieszkania dla właściciela prowadzonej działalności, usytuowanego od drugiej kondygnacji wzwyż;
- d) na terenie nie dopuszcza się:
 - obiektów związanych z usługami motoryzacyjnymi i budowlanymi,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - stacji paliw.

3) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu polegającą na niwelacji istniejącego nasypu;
- b) w miarę możliwości zachować istniejące drzewa;
- c) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych;
- d) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy;
- e) dopuszcza się lokalizowanie na wydzielonych działkach zabudowy usługowej, której uciążliwość na granicy działki nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, wymaganych dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;

f) usługi realizowane jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej;

g) pozostałe zasady – wg § 5 ust. 1, p. 1, 4.

4) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

a) ustala się ochronę konserwatorską budynku, ujętego w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczonego symbolem graficznym na rysunku zmiany planu;

b) w odniesieniu do powyższego obiektu obowiązuje nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego elewacji, gabarytów, kształtu dachu oraz historycznie użytych materiałów budowlano – wykończeniowych;

c) wszelkie inwestycje budowlane, dotyczące powyższego obiektu, prowadzić z uwzględnieniem ustaleń, zawartych w przepisach szczególnych;

d) w przypadku zdarzeń losowych lub stwierdzenia złego stanu technicznego powyższego budynku, potwierdzonego ekspertyzą osoby uprawnionej, rozbiorke obiektu poprzedzić inwentaryzacją pomiarową i fotograficzną do celów dokumentacyjnych.

5) ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Mławskiej oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej ulicy Nowy Rynek, w miejscach oznaczonych na rysunku zmiany planu;

b) powierzchnia zabudowy:

- do 45 % powierzchni działki;

c) intensywność zabudowy:

- do 1,8;

d) gabaryty budynków:

- wysokość zabudowy: w przypadku zachowania ukształtowania terenu, istniejącego w momencie wejścia w życie zmiany planu – do 15,0 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; w przypadku całkowitej niwelacji skarpy – do 17,0 m, maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

- szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

e) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

f) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru zabudowy mieszkaniowej ponad poziom projektowanego terenu, mierzone w najwyższym położonym miejscu na obrysie budynku – 0,6 m;

g) rodzaje dachów – płaskie lub strome;

h) kąt nachylenia połaci dachu w przypadku dachów stromych – 30° – 40°, stosować dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne;

i) dopuszcza się lukarny oraz stosowanie naczółków;

j) kolorystyka dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie czerwieni i brązu), czerni lub szarości;

k) elewacje – przy doborze kolorystyki nie dopuszcza się jaskrawych barw, wyklucza się stosowanie sidingu z tworzyw sztucznych, imitującego panele drewniane;

l) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki;

m) dopuszcza się wydzielenia terenu dla obiektów infrastruktury technicznej;

n) pozostałe zasady – wg § 7 ust. 3, p. 1-4, 6, 7, ust. 4.

6) WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

- a) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej – 600 m²,
- b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej, lokalizowanej na wydzielonych działkach – 400 m²,
- c) ustalenia, zawarte w ust. 13, p. 6 a i b, nie dotyczą wydzielenia terenu dla obiektów infrastruktury technicznej.

7) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

8) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) drogi – dojazd z ulicy Nowy Rynek oraz z ulicy Mławskiej;
- b) wymagania parkingowe – na własnym terenie wg ustaleń w § 11 ust. 1, p. 3 a, b;
- c) dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych w garażu podziemnym, pod warunkiem usytuowania go bez ekspozycji od strony ulic, w przypadku usytuowania garażu podziemnego w obrębie dziedzica, zaleca się pokrycie go zielenią;
- d) pozostałe zasady obsługi infrastrukturą techniczną wg § 11 ust. 2.

9) STAWKA PROCENTOWA

- a) dla działek, będących własnością Skarbu Państwa – 0%;
- b) dla działek, będących własnością Gminy Miejskiej – 0%;
- c) dla pozostałych działek – 30%.

14. KARTA TERENU O NUMERZE 14 DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH IA I IB

1) POWIERZCHNIA – 0,02 ha

2) ULICA LUB DROGA WRAZ Z OKREŚLENIEM KLASYFIKUJĄCYM FUNKCJONALNO-TECHNICZNYM

KD–G – ulica główna, część terenu zjazdu z ul. Nowy Rynek w ul. Mławską.

3) SZEROKOŚĆ W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH

- a) zmienna, do ok. 8,0 m.

4) PARKINGI

- a) nie ustala się.

5) ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- a) zapewnić ochronę wód podziemnych przed przedostaniem się zanieczyszczeń;
- b) odprowadzane wody opadowe muszą spełniać obowiązujące normy.

6) ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- a) nie ustala się.

7) ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) teren obejmuje część jezdni oraz chodnik w obrębie skrzyżowania ul. Mławskiej i ul. Nowy Rynek.

8) SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- a) nie ustala się.

9) ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

- a) odprowadzenie wód deszczowych – ustalenia wg § 11 ust. 2, p 3 a.

10) STAWKA PROCENTOWA

- 0%.

§ 17. W granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu traci moc miejscowy plan 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 F. 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, uchwalony Uchwałą nr XXVIII/210/05 Rady Miasta Rypina z dnia 31 sierpnia 2005 r.

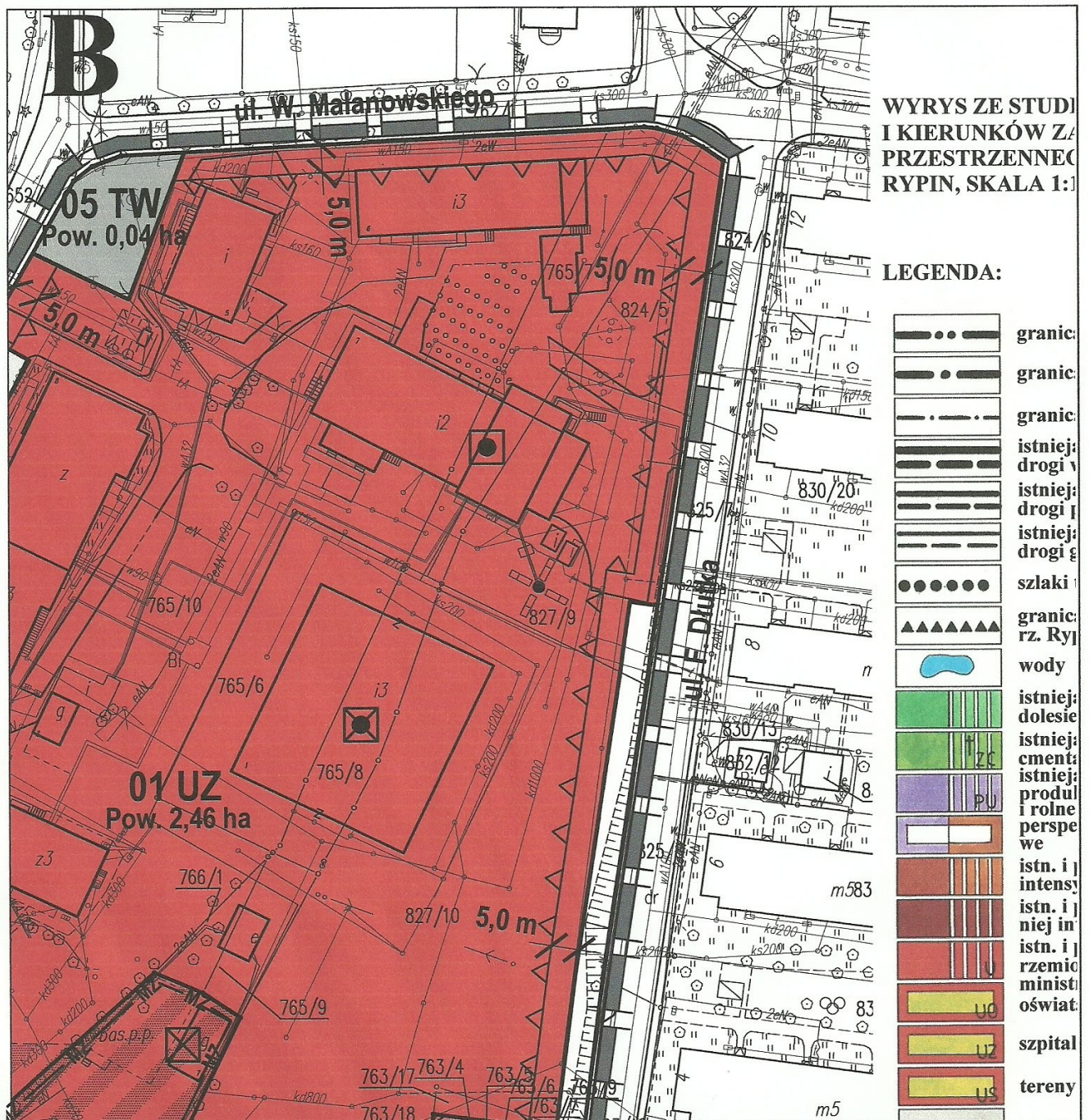
§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Rypina.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego a także, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Rypinie.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Rypina

Jaoanna Krukowska



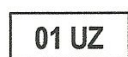
C

UMIĘTOWY UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA GMINY MIASTA 10 000

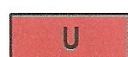
a gminy
 a miasta
 a sołectw
 ace i projektowane
 wojewódzkie
 ace i projektowane
 powiatowe
 ace i projektowane
 gminne
 turystyczne
 a obszaru ekologicznego
 pienicy
 ace lasy i projektowane
 nia
 ace i projektowane
 arze
 ace i projektowane tereny
 kcyjne, przemysł.-składowe
 ktywiczne rezerwy tereno-
 proj. budownictwo o niskiej
 ywności zabudowy
 proj. budownictwo o śred-
 tensywności zabudowy
 proj. usługi: handel (UH),
 sło (UR), kultura (UK), ad-
 racja (A)
 a, przedszkola (Uop)
 , przychodnie, Dom Dziecka
 sportu (boiska)

USTALENIA ZMIANY PLANU

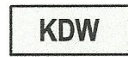
USTALENIA OGÓLNE

-  Granice obszaru objętego zmianą planu
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Oznaczenie identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenu w liniach rozgraniczających

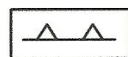
PRZEZNACZENIE TERENÓW

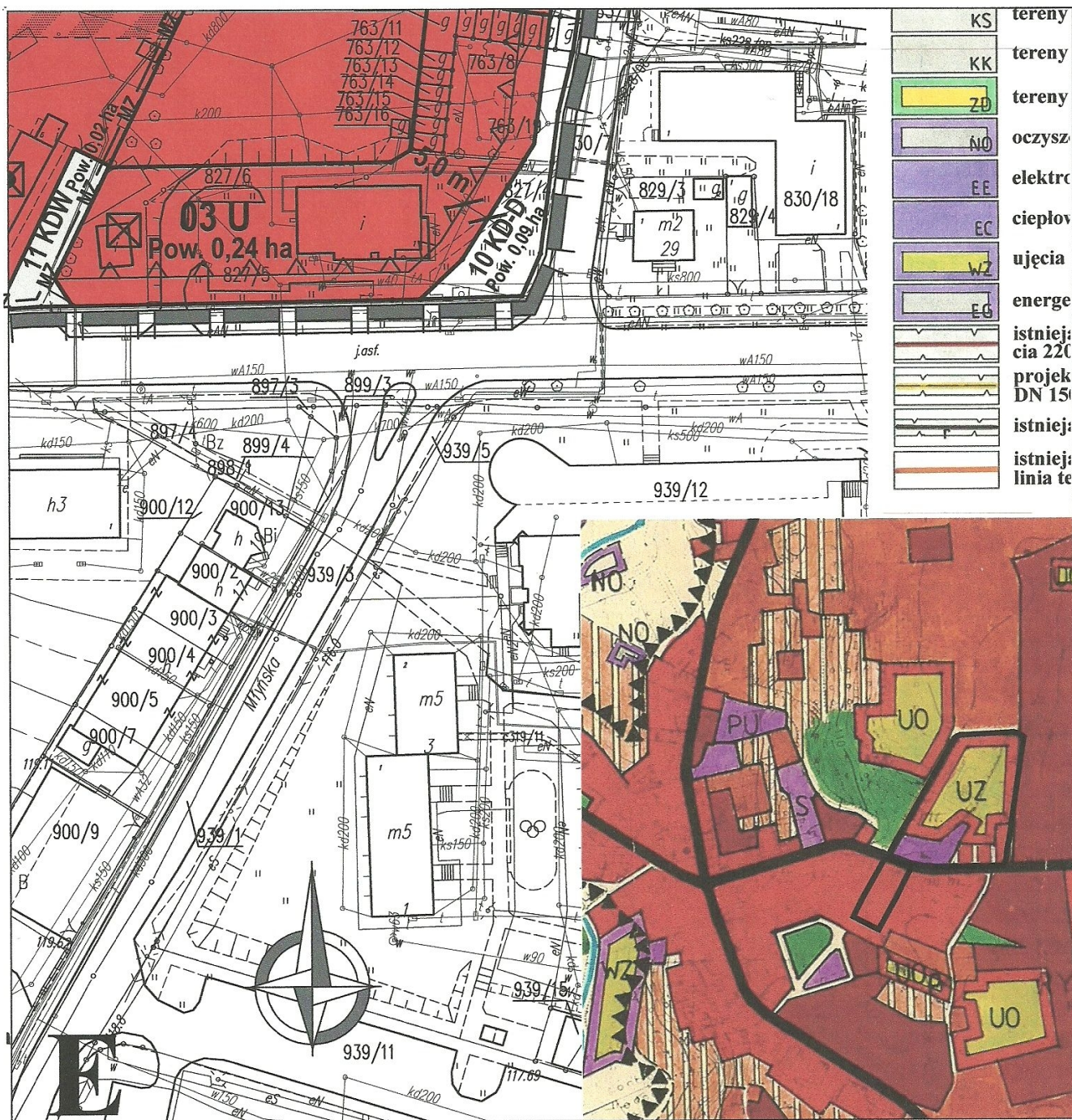
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej
-  Tereny zabudowy usług służby zdrowia
-  Tereny zabudowy usługowej
-  Tereny zieleni urządzonej
-  Teren ujęcia wody

TERENY KOMUNIKACJI

-  Tereny dróg publicznych - ulica główna
-  Tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa
-  Tereny dróg wewnętrznych
-  Tereny obsługi komunikacji - miejsca postojowe

WYRÓŻNIONE ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Strefa ograniczenia możliwości zabudowy
-  Dojazd do terenu 01 UZ



transportu, stacje paliw
kolejowe
ogródków działkowych
czalnia ścieków
energetyka
wnia
wody
tyka gazowa
ce linie wysokiego napię-
kV, 110 kV
towany gazociąg DN 300,
0
cy rurociąg naftowy
ca międzynarodowa
lekomunikacyjna

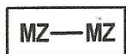


Szpaler zieleni wysokiej do zachowania

OCHRONA KONSERWATORSKA



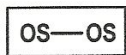
Budynek wpisany do rejestru zabytków
(dawny młyn zbożowy)



Strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zabytkowego budynku młyna zbożowego



Budynki figurujące w ewidencji zabytków WKZ



Obszar figurujący w ewidencji zabytków WKZ
(dawny ogród przy szpitalu)

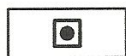
ZALECENIA



Budynki zalecane do wyburzenia



Budynki zalecane do wyburzenia lub adaptacji/
modernizacji



Budynki zalecane do rekompozycji

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/264/13
RADY MIASTA RYPINA Z DNIA 13 SIERPNIA 2013 R.**

MIASTO RYPIN

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA RYPINA W WYBRANYCH OBSZARACH:

- OBSZAR IA - OGRANICZONY OD ZACHODU UL. 3-GO MAJA, OD PÓŁNOCY UL. MALANOWSKIEGO, OD WSCHODU UL. DŁUTKA ORAZ OD POŁUDNIA UL. MŁAWSKĄ,
- OBSZAR IB - OGRANICZONY OD ZACHODU UL. NOWY RYNEK, OD PÓŁNOCY UL. MŁAWSKĄ, OD WSCHODU WSCHODNIĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR 896/3 I 896/4 ORAZ OD POŁUDNIA POŁUDNIOWĄ GRANICĄ DZIAŁKI NR 895/17 I 895/18

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK ZMIANY PLANU	NR RYS. 1
GLÓWNY PROJEKTANT	ARCH. KATARZYNA NIELEPIEC POIU nr G-262/2009	
OPRACOWANIE	ARCH. JERZY WILANOWSKI	
ŚRODOWISKO PRZYRODN.	MGR JAKUB MAKAREWICZ	
LIPIEC 2013	SKALA 1:1000	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/264/13
Rady Miasta Rypina
z dnia 13 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) **Rada Miasta Rypina rozstrzyga co następuje:**

1. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Małanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 06.06.2013 r. do 05.07.2013 r. wniesiona została 1 uwaga, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Rypina.

2. Rozpatrzenie uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrza Miasta Rypina: Uwaga wniesiona przez Panią Irenę Mokrzejką (data wpływu uwagi: 24.07.2013): prośba o włączenie do obszaru opracowania działek nr 896/3 i 896/4, sąsiadujących z obszarem IB od strony wschodniej.

Rozpatrzenie : Rada Miasta Rypina zgadza się ze stanowiskiem Burmistrza Miasta Rypina przedstawionym w zarządzeniu nr 85/2013 r. z 5.08.2013 r. - uwaga nieuwzględniona.

Przewodniczący Rady Miasta
Rypina

Jaoanna Krukowska

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) **Rada Miasta Rypina rozstrzyga co następuje:**

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Małanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18 przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) komunikacja – drogi publiczne:

a) budowa poszerzenia ulicy F. Dłutka (teren 10 KD-D);

2) inżynieria:

a) budowa oświetlenia terenu komunikacji;

b) budowa sieci kanalizacji deszczowej w rejonie poszerzenia ul. F. Dłutka.

2. Inwestycje będą realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 są zadaniem własnym gminy i jako takie będą finansowane z budżetu gminy, ale mogą być finansowane również z: funduszy strukturalnych UE, dotacji, kredytów, pożyczek komercyjnych, pożyczek preferencyjnych, obligacji komunalnych, budżetów innych samorządów oraz innych źródeł.

4. Nie określa się terminów i harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Przewodniczący Rady Miasta
Rypina

Jaoanna Krukowska

Uzasadnienie

do uchwały nr XXXVIII/264/13 Rady Miasta Rypina z dnia 13 sierpnia 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Rypina w wybranych obszarach: obszar IA – ograniczony od zachodu ul. 3-go Maja, od północy ul. Malanowskiego, od wschodu ul. Dłutka oraz od południa ul. Mławską, obszar IB – ograniczony od zachodu ul. Nowy Rynek, od północy ul. Mławską, od wschodu wschodnią granicą działki nr 896/3 i 896/4 oraz od południa południową granicą działki nr 895/17 i 895/18 przystąpiono na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XXX/304/2009 Rady Miasta Rypina z dnia 20 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu miejscowego.

Podjęcie prac nad zmianą, obowiązującego na tym obszarze, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miało na celu umożliwienie rozwoju istniejących oraz lokalizację nowych funkcji, stymulujących rozwój centralnych dzielnic Rypina, przywrócenie możliwości użytkowania terenu dawnego młyna oraz intensyfikację zabudowy, w tym szczególnie zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej na obszarze przylegającym do ulicy Mławskiej od strony południowej. Cele te wynikają z potrzeby rozwoju miasta poprzez poprawę funkcjonowania centralnie położonych obszarów, intensyfikację zabudowy, zagospodarowanie nieużytkowanych obecnie terenów a także rozwoju w tym rejonie miasta zabudowy o wysokiej jakości.

Obszar opracowania zmiany planu o całkowitej powierzchni, wynoszącej 4,17 ha znajduje się w centralnej części Rypina i składa się z dwóch niezależnych obszarów, oznaczonych jako IA i IB, przylegających do ulicy Mławskiej.

Obszar IA obejmuje teren szpitala, usytuowany pomiędzy ulicami 3-go Maja oraz Dłutka a także teren zabudowań historycznego młyna oraz tereny zabudowy usługowej wzdłuż ulicy Mławskiej. Obszar IB, przylegający do ulicy Mławskiej od strony południowej obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Obszar opracowania zmiany planu nie leży w zasięgu obszarowych form ochrony przyrody, nie występują na nim również pomniki przyrody. Obszar ten znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Funkcje poszczególnych terenów ustalono w opracowanej zmianie planu z uwzględnieniem ich obecnego użytkowania. Istotnym zadaniem ustaleń zmienianego planu było przy tym stworzenie możliwości zagospodarowania budynków i powierzchni obecnie nieużytkowanych – przede wszystkim terenu historycznego młyna przy ulicy Mławskiej, dla którego ustalono funkcję usługową (w tym usług handlu).

Obsługę komunikacyjną oparto na istniejącym układzie ulic; ze względu na intensyfikację zabudowy na poszczególnych terenach, konieczne było wprowadzenie nieznacznych zmian w ustaleniach dotyczących dojazdów do tych terenów – m. in. dotyczy to zapewnienia dodatkowego dojazdu do terenu historycznego młyna od ulicy 3-go Maja. Na obszarze opracowania planowane jest także wykonanie poszerzenia ulicy Dłutka od strony zachodniej, mające na celu usytuowanie w jego rejonie miejsc postojowych.

W opracowanej zmianie planu uwzględniono obiekty zabytkowe poprzez dostosowanie parametrów i wskaźników nowej zabudowy, która powstanie w ich otoczeniu do parametrów i wskaźników zabudowy historycznej – zwłaszcza na terenie dawnego młyna przy ul. Mławskiej oraz na terenie szpitala.

W celu zapewnienia ochrony środowiska ustalono konieczność zachowania odpowiednich udziałów powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach oraz ograniczono możliwość zabudowy w rejonie naturalnego obniżenia terenu w środkowej części obszaru IA. Ustalono również obowiązek zachowania i ochrony istniejących na obszarze opracowania zmiany planu drzew, ze szczególnym uwzględnieniem historycznego ogrodu przy szpitalu.

W wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistycznej oraz wszystkie, przewidziane prawem, opinie i uzgodnienia. Wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 06.06.2013 r. do 05.07.2013 r., dyskusję publiczną zorganizowano dnia 04.07.2013 r. W trybie składania uwag wpłynęła do projektu zmiany planu jedna uwaga, w której postulowano włączenie do obszaru opracowania działek nr 896/3 oraz 896/4, sąsiadujących od strony wschodniej z obszarem IB. Ponieważ uwaga nie dotyczyła terenów, znajdujących się w obrębie obszaru opracowania zmiany planu, nie została uwzględniona.

Do projektu zmiany planu sporządzono prognozę skutków finansowych, w której oszacowano wpływy do budżetu oraz koszty, jakie poniesie Gmina w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu. Planowane wydatki związane są przede wszystkim z infrastrukturą drogową, wykonaniem poszerzenia ulicy Dłutka oraz, związanej z tą inwestycją, budową oświetlenia i kanalizacji deszczowej. Wydatki mogą zostać zrekompensowane przez wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz podatki od nieruchomości.

W projekcie zmiany planu określono następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla nieruchomości, w stosunku do których nie mogą zaistnieć przesłanki do wymiaru renty planistycznej, ustalono stawkę 0%, dla nieruchomości pozostałych, w związku ze wzrostem ich wartości na skutek uchwalenia zmiany planu ustalono stawkę, wynoszącą 30%. Stawkę procentową 0% ustalono dla następujących nieruchomości:

- a) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę i/lub zagospodarowanie na cele publiczne: 01 UZ oraz, funkcjonalnie powiązane z nim tereny 05 TW, 06 ZP i 08 KS,
- b) dla terenów dróg publicznych 09 KD-G, 10 KD-D i 14 KD-G oraz dla terenów dróg we-wnętrznych 11 KDW i 12 KDW, których wartość nie wzrośnie na skutek uchwalenia zmiany planu,
- c) dla terenów, będących własnością Gminy Miejskiej Rypina: 07 ZP i pojedynczych działek w obrębie terenu 13 MW,U,
- d) dla działek, będących własnością Skarbu Państwa w obrębie terenu 13 MW,U.

Wnioski:

Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego umożliwi poprawę funkcjonowania obszaru, głównie poprzez umożliwienie zagospodarowania powierzchni oraz budynków obecnie niewykorzystanych.

Koszty, jakie poniesie Gmina, związane przede wszystkim z budową terenu komunikacji oraz niezbędnej infrastruktury technicznej, mają szansę zostać zrekompensowane poprzez wpływy do budżetu, które zapewnią podatki od nieruchomości oraz wpływy, związane ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w przypadku ich zbycia przed upływem 5 lat.