**UCHWAŁA NR …………..**

**RADY MIEJSKIEJ RADZYNIA CHEŁMIŃSKIEGO**

**z dnia ………….. 2019 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Gołębiewo, Gmina Radzyń Chełmiński

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 r. poz. 994 zmiana: poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500) oraz art. 20
ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz uchwały Nr XXVIII/238/17 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Gołębiewo, Gmina Radzyń Chełmiński, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego Nr X/101/15
z dnia 21 października 2015 r., Rada Miejska Radzynia Chełmińskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Gołębiewo, Gmina Radzyń Chełmiński, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/238/17 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia 28 czerwca 2017 r.

Integralnymi częściami uchwały są:

rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński”, stanowiący
**załącznik nr 1;**

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące
**załącznik nr 2**;

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 3.**

Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:

granica obszaru objętego planem miejscowym,

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,

oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,

budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków objęty ochroną konserwatorską,

przeznaczenie terenów;

charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole
i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej
z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku,
z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym
do budynku;

maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną
na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem
w szczególności wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;

miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane
w formie terenowej naziemnej, w garażu;

obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa
w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami
rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;

niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;

uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;

ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
 i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);

wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu
w najniżej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;

wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony
w przepisach odrębnych.

Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §4 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 8,0 ha.

* 1. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych
i ogrodniczych;

KDW – teren drogi wewnętrznej.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, budowli i urządzeń rolniczych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych
na podstawie przepisów odrębnych;

zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności
w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska,
w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;

przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:

dziko występujących roślin objętych ochroną,

dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

dziko występujących grzybów objętych ochroną;

dla terenu MN/U ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określony w przepisach o ochronie środowiska;

nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

nakaz gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych
w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych
niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

w granicach obszaru objętego planem znajduje się następujący obiekt podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu: budynek mieszkalny nr 48 na dz. nr 83;

dla budynku wymienionego w pkt 1 ustala się następujące zasady jego ochrony:

 nakaz zachowania lub odtworzenia historycznego wyglądu architektonicznego
w zakresie: gabarytu, kształtu bryły oraz geometrii dachu i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania lub odtworzenia historycznego detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych;

 zakaz tynkowania i docieplania zewnętrznych ścian budynku od zewnątrz;

 nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku
jej złego stanu technicznego bądź jej braku, obowiązuje nakaz jej odtworzenia według przekazów ikonograficznych lub przez analogię do wyglądu typowej dla danego obiektu stolarki historycznej;

nakaz stosowania pokrycia dachu z czarnej lub grafitowej papy;

 nakaz stosowania opierzeń blacharskich, rynien i rur spustowych z niemalowanej
i niepowlekanej blachy;

 zakaz stosowania opaski z kostki betonowej lub z wylewki cementowej wokół budynku.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia
w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

* + 1. w pasie technicznym o szerokości po 15,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (co równe jest odległości 20 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych;

dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
i infrastruktury technicznej ustala się:

obsługę komunikacyjna obszaru objętego planem zapewnia się z drogi powiatowej nr 1423C oraz dróg gminnych nr 041612C i 041654C;

miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum dla zabudowy:

mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie,

zagrodowej - 2 miejsca na mieszkanie,

usługowej 3 miejsca na 100 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;

dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe
w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne
i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;

w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;

dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się
w terenach wydzielenie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

zaopatrzenie w wodę:

* + - 1. nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami
			o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

odprowadzenie ścieków:

do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm;

przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej,
do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

zaopatrzenie w energię elektryczną:

w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4 – 15kV,

z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie
z przepisami odrębnymi,

w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;

zaopatrzenie w gaz:

z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,

dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;

zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,

z powierzchni utwardzonych związanych z usługami - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do rowu melioracyjnego;

zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;

w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego
z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania
i użytkowania terenów - nie wystąpiła potrzeba określania.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 2**

**Ustalenia szczegółowe**

1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **1RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM i 11RM** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej
w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

* 1. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.
	2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

w terenie **1RM** zlokalizowany jest budynek objęty ochroną konserwatorską - należy uwzględnić zasady określone w par. 10;

w terenach wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących hodowli zwierząt;

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

intensywność zabudowy:

minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,

maksymalną – 0,3;

maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;

parametry i wskaźniki dla budynku, o którym mowa w pkt. 1:

wysokość: bez zmian,

liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,

geometria dachu: bez zmian;

parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

wysokość: nie większa niż 10,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych, inwentarskich:

wysokość: nie większa niż 12,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:

wysokość: nie większa niż 6,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);

dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych 1,5 m od granicy działki budowlanej;

dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych i urządzeń z nią związanych, niezbędnych
dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;

dostępność komunikacyjna dla terenu:

* + - 1. **1RM, 3RM, 10RM, 11RM** – z drogi powiatowej nr 1423C,
			2. **4RM, 5RM** – z drogi gminnej nr 041612C,
			3. **6RM** – z drogi powiatowej nr 1423C oraz drogi gminnej nr 041654C,
			4. **7RM** –drogi gminnej nr 041654C,
			5. **8RM** – z drogi powiatowej nr 1423C oraz z terenu 01KDW,
			6. **9RM** – z terenu 01KDW;

minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000,0 m2.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

* 1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych)
	oraz infrastruktury technicznej.
	2. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharnie, lakiernie, stolarnie, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe).
	3. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.
	4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

intensywność zabudowy:

minimalną – 0,02,

maksymalną – 0,4;

maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:

mieszkaniowej – minimum 50%,

mieszkaniowo-usługowej – minimum 30%,

usługowej – minimum 30%;

parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 4:

wysokość: nie większa niż 10,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º;

parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:

wysokość: nie większa niż 6,0 m,

liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,

geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45º,

dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

dostępność komunikacyjna dla terenu: z drogi powiatowej nr 1423C,

minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

* + - 1. mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m2,
			2. mieszkaniowo-usługowej – 800 m2,
			3. usługowej – nie ustala się.

1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

* 1. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą od 5,0 m do 6,0 m,

szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni , zgodnie z przepisami odrębnymi;

dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

**Rozdział 3**

**Przepisy końcowe**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

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

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

 Jan Józef Michaliszyn