

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RADZYNIA CHEŁMIŃSKIEGO
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu Cieczewo, Gmina Radzyń Chełmiński

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2021 r. poz. 1372, zmiana: poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) oraz uchwały Nr XVI/130/19 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu Cieczewo, Gmina Radzyń Chełmiński, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego Nr X/101/15 z dnia 21 października 2015 r., Rada Miejska Radzyna Chełmińskiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu Cieczewo, Gmina Radzyń Chełmiński, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XVI/130/19 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 30 grudnia 2019 r.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński”, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) 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**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 4**.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) budynek zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - f) zespół dworsko-parkowo-folwarczny wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków;
 - g) wymiarowanie,

- h) przeznaczenie terenów;
- 2) 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.

§ 4. Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) 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 oraz wiat;
- 2) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) 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;
- 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 6) 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;
- 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 8) 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;
- 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 10) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- 11) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzona od poziomemu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 12) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzona w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 13) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy.

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

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 11,49 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej,
- 4) **US** – teren sportu i rekreacji.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 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;
- 2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:
 - a) na rysunku planu określono maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) o wskaźnikach i parametrach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,
 - b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością dokonania remontu, rozbudowy, przebudowy z zachowaniem istniejącej geometrii oraz nachylenia dachu.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) 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;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:
 - a) dziko występujących roślin objętych ochroną,
 - b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,
 - c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;
- 4) dla terenów **MN, RM, U i US** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) 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 odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się teren i obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego:
 - a) zespół dworsko-parkowo-folwarczny,
 - b) obora z zespołu nr 17, działka nr 38/28 – obręb Cieczewo;
 - c) budynek gospodarczy z zespołu nr 17, działka nr 39/4 – obręb Cieczewo,
 - d) chlewnia z zespołu (fragment) nr 32A, działka nr 38/11 – obręb Cieczewo;
- 2) zasady ochrony dla zespołu dworsko-parkowo-folwarchnego wymienionym w pkt 1 lit. a:
 - a) na terenie zespołu dopuszcza się nową zabudowę, jednak musi ona charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i dostosowywać się do obiektów historycznych pod względem usytuowania - bezkonfliktowo włączać się w przestrzeń i nie zniekształcać historycznego układu przestrzennego zespołu, skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy, oraz kolorystki elewacji zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa,
 - b) nakaz zachowania historycznych nawierzchni, a ewentualne nowe nawierzchnie muszą nawiązywać do historycznych,
 - c) zakaz wprowadzania dominant wysokościowych na terenie zespołu;
- 3) zasady ochrony dla budynków wymienionych w pkt 1 lit. b-d:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy o wartości historyczno-kulturowej w zakresie: gabarytów, kształtów bryły budynków oraz geometrii dachów i rodzajów pokrycia dachów, kompozycji elewacji, tzn. zachowania lub przywrócenia historycznego detalu architektonicznego rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) zakaz tynkowania ceglanych elewacji lub fragmentów ceglanych elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - c) zakaz ocieplania elewacji budynków o wartości historyczno-kulturowej,
 - d) wszelkie działania na terenie zespołu dworsko-parkowo-folwarchnego oraz przy obiektach o wartości historyczno-kulturowej należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - e) ewentualna wycinka drzew dopuszczalna na zasadach przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody;
- 4) w granicach opracowania planu nie odnotowano występowania nieruchomości zabytków archeologicznych, podlegających ochronie konserwatorskiej, jednak w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 13. 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.

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

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z: drogi wojewódzkiej nr 543 oraz drogi gminnej nr 041632C;
- 2) dostępność komunikacyjną dla poszczególnych nieruchomości odbywać się będzie poprzez istniejące zjazdy, a ewentualna lokalizacja planowanych zjazdów zostanie określona w odrębnym postępowaniu na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) zagrodowej – 2 miejsca na mieszkanie.
 - c) usługowej 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
 - d) agroturystycznej – 1 miejsce na pokój przeznaczony do wynajęcia;
- 4) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy zapewnić dla obiektów nowoplanowanych, a obliczoną ilość miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 7) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 8) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielanie działek o powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w wodę;

- a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie ścieków:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 60 mm,
 - b) przy braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się ich odprowadzanie do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia) i SN (średniego napięcia) - 0,4 – 15kV,
 - b) z indywidualnych źródeł energii odnawialnej o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej jak dla mikroinstalacji, za wyjątkiem turbin wiatrowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w terenie objętym opracowaniem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dojazdu do drogi publicznej;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
- a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE $\varnothing$ 32 mm,
 - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 13) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami - jeżeli wynika to z przepisów odrębnych należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 15) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 16) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

§ 18. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się jednorazową opłatę (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy) w wysokości 30% od wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **01.RM, 05.RM, 06.RM i 07.RM**, ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, budynków związanych z funkcją agroturystyczną, budynków inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) w terenach **01.RM, 05.RM, 06.RM i 07.RM** wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących chowu i hodowli zwierząt;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – 0,3;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych i budynków związanych z funkcją agroturystyczną:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 9) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń rolniczych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **02.MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określenia;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,30;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;

- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 7) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **03.US** ustala się przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.

2. Teren sportu i rekreacji, w tym w szczególności: budynki związane z funkcją sportu i rekreacji, letni amfiteatr, plac zabaw, boisko do gier, wiata.

3. W terenie dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – 0,4;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy – minimum 40%;
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **04.U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. 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.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, 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).

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną – 0,02,
- b) maksymalną – 0,4;
- 3) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy – minimum 20%,
- 5) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

Jan Józef Michaliszyn

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu Cieczewo, Gmina Radzyń Chełmiński.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński rozpoczął na podstawie uchwały Nr XVI/130/19 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 30 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu Cieczewo, Gmina Radzyń Chełmiński.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46. pkt 1 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenu ustalanego w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego Nr X/101/15 z dnia 21 października 2015 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej gminy.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
 - b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do drogi wojewódzkiej nr 543, drogi gminnej nr 041632C oraz dróg wewnętrznych,
 - c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych;
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru objętego planem znajdują się teren i obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, dla których ustalono w planie zasady ich ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest głównie zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 7) prawo własności - zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych i osób prawnych;
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa - w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję mieszkaniową jednorodziną, usługową, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz sportu

i rekreacji;

- 10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i wodociągowej;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:
 - a) opublikowano w dniu 30 czerwca 2020 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
 - b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 15 września 2021 r. do 6 października 2021 r., obwieszczenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” w dniu 7 września 2021 r. oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu a także na stronie internetowej urzędu (BIP); dyskusja publiczna nad projektem odbyła się 29 września 2021 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;
 - 13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
 3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie strefy rolnej.
 4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego,

efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 543 oraz drodze gminnej nr 041632C, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;
 - 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz sportu i rekreacji zarówno na terenach zainwestowanych jak i na terenach niezagospodarowanych i niezabudowanych; teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, przez teren opracowania lub na sąsiednich działkach przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa i sieć telekomunikacyjna.
5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński - analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński i przyjęta uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie oceny aktualności uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński. Opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w ww. analizie.
6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.
7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Miejskiej w tym zakresie.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Józef Michaliszyn



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU CZECZEWO, GMINA RADZYŃ CHEŁMIŃSKI

Załącznik nr 1 do Uchwały nr.....
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia

SKALA 1:1000
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 11,49 ha

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński
Skala 1:10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM MIEJSCOWYM

KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY
I PRZEZNACZENIE TERENÓW

STREFY FUNKCYJALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

R R1 - strefa rolna

OBSZARY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU
KULTUROWEGO, ZABYTKÓW I DOBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

..... strefa ochrony konserwatorskiej "B"

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ

ujęcia wody - nieczynne

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

WYMIAROWANIE

BUDYNEK ZABYTKOWY WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI
ZABYTKÓW OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
NA PODSTAWIE PLANU MIEJSCOWEGO

ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWO-FOLWARCZNY WPISANY
DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

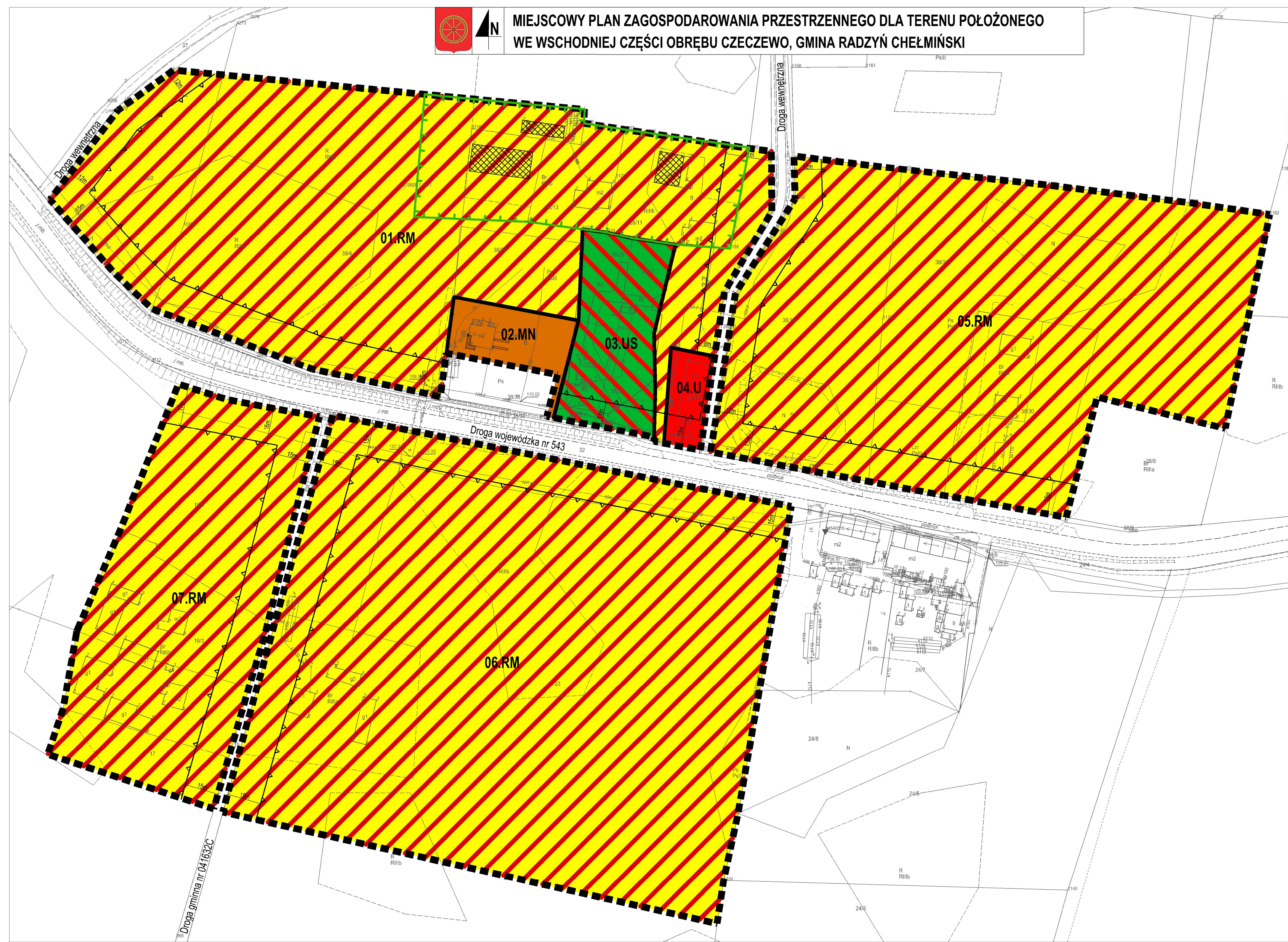
RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH
ROLNYCH, HODOWLANOCH I OGRODNICZYCH

U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

US - TEREN SPORTU I REKREACJI

Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach
opracowania planu miejscowego

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY BURMISTRZ MIASTA I GMINY RADZYŃ CHEŁMIŃSKI



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego
z dnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ RADZYŃA CHEŁMIŃSKIEGO
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego we wschodniej części obrębu Cieczewo,
Gmina Radzyń Chełmiński

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 15 września 2021 r. do 6 października 2021 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części obrębu Cieczewo, Gmina Radzyń Chełmiński wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 29 września 2021 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 21 października 2021 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Józef Michaliszyn

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Radzyna Chelmińskiego
z dnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które swym zakresem obejmowałyby obszar w/w planu miejscowego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Józef Michaliszyn

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Radzyna Chelmińskiego
z dnia 2021 r.
Załącznik4.gml

**Dane przestrzenne. o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741
z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Józef Michaliszyn