

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RADZYNIA CHEŁMIŃSKIEGO
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto 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 XVII/140/20 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto 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 w centralnej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XVII/140/20 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 9 marca 2020 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) obowiązująca linia zabudowy,
 - e) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - f) budynek zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,

- g) kapliczka wraz z ogrodzeniem wpisana do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęta ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
 - h) strefa ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński,
 - i) wymiarowanie,
 - j) pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m,
 - k) 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. Ilekroć 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) główna kalenica budynku - należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połączeń dachu;
- 3) 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;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana nowo planowanego budynku przynajmniej w 70% jej długości z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, na odległość nie większą niż 1,50 m; w przypadku budowy budynku gospodarczego, garażu lub rozbudowy istniejącego budynku linię tę należy traktować, jako maksymalną nieprzekraczalną;
- 5) 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;
- 6) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) 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, prawo geologiczne i górnicze, prawo wodne i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 10) 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;

- 11) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 12) 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.);
- 13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
- 14) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 15) 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 27,0 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **U** – teren zabudowy usługowej,
- 6) **US** – teren sportu i rekreacji;
- 7) **Z** – teren zieleni;
- 8) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 9) **R** – teren rolniczy;
- 10) **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 11) **W** - teren infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 12) **KG** – teren zabudowy garażowej;
- 13) **KDG** – teren drogi publicznej głównej;
- 14) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej;
- 15) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej;
- 16) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej;
- 17) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 18) **KDX** – ciąg pieszy.

§ 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 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 obowiązujące linie zabudowy oraz 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,
 - c) w przypadku budowy budynku gospodarczego, garażu lub rozbudowy istniejącego budynku, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako maksymalną nieprzekraczalną,
 - d) w przypadku braku określenia linii zabudowy (od terenów dróg) w terenie, w którym dopuszczono wznoszenie budynków, maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza linia rozgraniczająca teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 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 zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku z dopuszczeniem dokonania remontu, rozbudowy, nadbudowy.

§ 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 **MW/U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, określony w przepisach odrębnych;
- 5) dla terenów **MN/U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określony w przepisach odrębnych;
- 6) dla terenów **MN, MW, US i U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 następujące tereny i obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu:
 - a) historyczny układ urbanistyczny miasta Radzyń Chełmiński,
 - b) dom młynarza w zespole młyna przy ul. Jagiellończyka 3 na działce nr 256,
 - c) młyn przy ul. Jagiellończyka 8 na działce nr 254,
 - d) budynek mieszkalny przy ul. Jagiellończyka 8 na działce nr 210/1 i 210/4,
 - e) budynek mieszkalny przy ul. Jagiellończyka 10 na działce nr 212,
 - f) budynek mieszkalny przy ul. Jagiellończyka 16 na działce nr 227,
 - g) kapliczka z ogrodzeniem u zbiegu ul. Jagiellończyka i Sady na działce nr 104/3,
 - h) budynek mieszkalny z budynkiem gospodarczym przy ul. Sady 2 na działce nr 330/5,
 - i) budynek mieszkalny przy ul. Sady 10 na działce nr 318;
 - j) budynek mieszkalny (dawniej szkoła) przy ul. Tysiąclecia 53 na działce nr 385/2,
 - k) budynki gospodarcze przy ul. Tysiąclecia 53 na działce nr 385/2,
 - l) wieża ciśnień przy ul. Tysiąclecia 47 na działce nr 381/2,
 - m) budynek handlowo-usługowy (dawniej rzeźnia) przy ul. Tysiąclecia na działce nr 380,
 - n) budynek mieszkalny przy ul. Tysiąclecia 43 na działce nr 381/1,
 - o) budynek mieszkalny przy ul. Tysiąclecia 35 na działce nr 369,
 - p) budynek zakładu opieki zdrowotnej (dawniej szkoła) przy ul. Tysiąclecia 21 na działce nr 356/4,
 - q) budynek mieszkalny przy ul. Tysiąclecia 19 na działce nr 355,
 - r) budynek mieszkalny przy ul. Tysiąclecia 15 na działce nr 352,
 - s) budynek mieszkalny przy ul. Tysiąclecia 11 na działce nr 156/6,
 - t) budynek mieszkalny z budynkiem gospodarczym przy ul. Tysiąclecia 2 na działce nr 296,
 - u) budynek mieszkalny przy ul. Tysiąclecia 6 na działce nr 298/2,
 - v) budynek mieszkalny przy ul. Tysiąclecia 8 na działce nr 329/6,
 - w) budynek mieszkalny przy ul. Sady 12 na działce nr 310/3;
- 2) w wyznaczonej strefie konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński:
 - a) nakaz zachowania wszystkich elementów historycznej struktury przestrzennej układu,
 - b) na terenie układu 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 urbanistycznego, skali, bryły, kształtu dachu, typu zabudowy oraz kolorystyki elewacji i dachu zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa,
 - c) nakaz zachowania historycznych nawierzchni, a ewentualne nowe nawierzchnie muszą nawiązywać do historycznych,
 - d) zakaz wprowadzania dominant wysokościowych na obszarze historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński;
- 3) dla zabudowy wymienionej odpowiednio w pkt 1:
 - a) nakaz zachowania lub odtworzenia historycznego wyglądu architektonicznego zabytkowych budynków 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,
- b) zakaz tynkowania elewacji ceglanej,
 - c) zakaz docieplania zewnętrznych ścian budynków od zewnątrz,
 - d) 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,
 - e) nakaz zachowania bądź odtworzenia historycznej kolorystyki elewacji i pokrycia dachów,
 - f) nakaz stosowania opierzeń blacharskich, rynien i rur spustowych z niemalowanej i niepowlekanej blachy,
 - g) zakaz stosowania opaski z kostki betonowej lub z wylewki cementowej wokół budynku.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu jako 01.US, jako teren przestrzeni publicznej;
- 2) szczegóły zabudowy i zagospodarowania terenu określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych.

§ 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:

- 1) w granicach opracowania planu miejscowego występują otwory wiertnicze:
 - a) Radzyń 897 (działka nr 352, obręb Radzyń Chełmiński) – teren 01.Z,
 - b) Radzyń 898 (działka nr 386, obręb Radzyń Chełmiński) – teren 09.MN,
 - c) Radzyń Chełmiński 1A (działka nr 383, obręb Radzyń Chełmiński – teren 03.W,
 - d) Radzyń Chełmiński 2A (działka nr 385/1, obręb Radzyń Chełmiński – teren 04.W;
- 2) w zakresie otworów wiertniczych wymienionych w pkt 1 należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) możliwość scalania i dokonywania podziałów nieruchomości w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach niniejszego paragrafu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic,
 - c) regulacji pasów drogowych;
- 2) możliwość utworzenia nowej drogi bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki bez określania minimalnych wielkości wydzielanych działek budowlanych.
- 4) parametry dla działek, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),
 - b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych;
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 120°;
- 5) minimalna powierzchnia działki określona w rozdziale 2, nie dotyczy działek przeznaczonych pod teren rolniczy, drogi, zabudowę garażową, zieleni, zieleni urządzonej oraz tereny infrastruktury technicznej;
- 6) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) ze względu na tereny cmentarzy (poza granicami planu, jeden z nich wyznaczony jest w granicach objętych obowiązującym planem miejscowym), w zagospodarowaniu terenów w odległości 150,0 m od terenów cmentarzy obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej;
- 2) odległość strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w pkt. 1 oznaczono odpowiednio na rysunku planu;
- 3) w pasie technicznym o szerokości 13,0 m (co równe jest odległości 6,5 m od osi słupa) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 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 534, drogi powiatowej nr 1420C, drogi gminnej nr 041812C, drogi gminnej nr 041617C, drogi gminnej nr 041809C, drogi gminnej nr 041802C, drogi gminnej nr 041810C oraz drogi gminnej nr 041801C;
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej - 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, 4 miejsca na 100 uczniów w przypadku obiektów związanych z oświatą (szkoły, przedszkola, żłobki),
 - d) sportu i rekreacji - 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu związanej ze sportem i rekreacją;

- 3) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy zapewnić dla obiektów nowoplanowanych, a obliczoną ilość miejsc parkingowych należy zaokrąglić w górę do pełnej liczby;
- 4) do bilansu ilości miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wlicza się także miejsca w garażu;
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w terenach sąsiednich w odległości nie większej niż 50 m od planowanego budynku;
- 6) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 7) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 11) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 12) 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;
- 13) 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 wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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;
- 15) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci linii napowietrznych i linii kablowych 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 dostępności komunikacyjnej;
- 16) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE $\varnothing 32$ mm,

- b) dopuszcza gazyfikację wyspową (czyli gazyfikację z wykorzystaniem sieci, która nie ma połączenia z gazociągami systemowymi, a jej zasilanie stanowią budowane stacje regazyfikacji LNG) oraz instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 17) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) 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;
- 19) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 20) 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 symbolem: **01.MW/U, 02.MW/U, 03.MW/U i 04.MW/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i 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, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe).

4. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować, jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

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

- 1) lokalizacja usług w budynku mieszkalnym wyłącznie w parterze budynku, pod warunkiem wykonania dla lokalu usługowego osobnego wejścia z zewnątrz budynku;

- 2) tereny **01.MW/U**, **02.MW/U**, **03.MW/U** i **04.MW/U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 3) w terenach **01.MW/U**, **02.MW/U**, **03.MW/U** i **04.MW/U** zlokalizowane są budynki zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 4) linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne dla terenu: **03.MW/U**,
 - b) obowiązujące dla terenów **01.MW/U**, **02.MW/U**, **03.MW/U** i **04.MW/U**;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) maksymalną – 1,6;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – minimum 30%,
 - b) usługowej – minimum 20%;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 5 pkt. 3:
 - a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 4:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
 - c) geometria dachu: dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, główna kalenica budynku, dla którego na działce wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy równoległą lub prostopadłą względem drogi z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę;
- 10) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 11) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych wykonanych z blachy za wyjątkiem bram wjazdowych oraz drzwi zewnętrznych;
- 12) dostępność komunikacyjna dla terenów:
 - a) **01.MW/U** – z terenu 01.KDG i 02.KDW,
 - b) **02.MW/U** – z terenu 01.KDG,
 - c) **03.MW/U** – z terenu 01.KDG i 04.KDD,
 - d) **04.MW/U** – z terenu 01.KDZ;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500m².

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01.MN/U**, **02.MN/U**, **03.MN/U**, **04.MN/U**, **05.MN/U** i **06.MN/U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i 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, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe).

4. Zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować, jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej.

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

- 1) tereny **01.MN/U, 02.MN/U, 03.MN/U, 04.MN/U, 05.MN/U i 06.MN/U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) w terenach **03.MN/U, 04.MN/U i 06.MN/U** zlokalizowane są budynki zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 3) teren **01.MN/U** położony jest w granicach ochrony sanitarnej – należy stosować odpowiednio ustalenia zawarte w par. 15;
- 4) linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne dla terenów: **01.MN/U, 02.MN/U, 05.MN/U i 06.MN/U**,
 - b) obowiązujące dla terenów **03.MN/U i 04.MN/U**;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – minimum 50%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 40%,
 - c) usługowej – minimum 30%;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 5 pkt. 2:
 - a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 4:
 - a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°, główna kalenica budynku o dachu dwuspadowym, dla którego na działce wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy równoległą lub prostopadłą względem drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę;

- 10) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 11) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 12) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) **01.MN/U** – z terenu 01.KDZ,
 - b) **02.MN/U** - z terenu 01.KDZ i 01.KDD,
 - c) **03.MN/U** – z terenu 01.KDZ i 02.KDD,
 - d) **04.MN/U** – z terenu 01.KDG,
 - e) **05.MN/U** – z terenu 04.KDD,
 - f) **06.MN/U** – z drogi wojewódzkiej nr 534, z terenu 01.KDG i 04.KDD;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m²,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 1000 m²,
 - c) usługowej – 1000 m².

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) w terenie zlokalizowany jest budynek zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,08,
 - b) maksymalną – 2,0;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynku, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2:
 - a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 15,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 4,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,

- b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 10) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych wykonanych z blachy za wyjątkiem bram wjazdowych oraz drzwi;
- 11) dostępność komunikacyjna dla terenu z terenu 01.KDL, 02.KDD i 03.KDD;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **02.MW i 03.MW** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) tereny **02.MW i 03.MW (w części)** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) w terenach **02.MW i 03.MW** zlokalizowane są budynki zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 3) linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne dla terenu **03.MW**,
 - b) obowiązujące dla terenu **02.MW**,
 - c) dla terenu **03.MW** należy stosować ustalenia zawarte w par. 7 pkt 2 lit. d;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,08,
 - b) maksymalną – 1,2;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 2 pkt. 2:
 - a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 10) zakaz lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych wykonanych z blachy za wyjątkiem bram wjazdowych oraz drzwi zewnętrznych;
- 11) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) **02.MW** – z terenu 01.KDG,

- b) **03.MW** – z drogi wojewódzkiej nr 534 i terenu 04.KDW;
12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200m².

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN, 05.MN, 06.MN, 07.MN, 08.MN, 09.MN i 10.MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) tereny **01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN, 05.MN, 06.MN, 07.MN, 08.MN i 09.MN (w części)** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) w terenach **01.MN, 02.MN i 06.MN** zlokalizowane są budynki zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 3) linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne dla terenu: **01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN, 05.MN, 07.MN, 08.MN, 09.MN i 10.MN,**
 - b) obowiązujące dla terenu: **01.MN, 03.MN, 06.MN;**
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,05,
 - b) maksymalną – 0,6;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 2 pkt. 2:
 - a) wysokość: bez zmian,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: bez zmian,
 - c) geometria dachu: bez zmian;
- 8) 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: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 11) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) **01.MN i 02.MN** – z terenu 01.KDZ i 01.KDD,
 - b) **03.MN**- z terenu 01.KDZ i 02.KDL,
 - c) **04.MN** – z terenu 01.KDL i 01.KDW,
 - d) **05.MN** – z terenu 01.KDL i 02.KDL,
 - e) **06.MN** – z drogi gminnej nr 041812C,

- f) **07.MN i 08.MN** – z terenu 04.KDD,
 - g) **09.MN** – z drogi wojewódzkiej i terenu 03.KDW i 04.KDW,
 - h) **10.MN** – z terenu 04.KDW;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01.U, 02.U, 03.U, 06.U i 07.U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i 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 terenie 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, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe).

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

- 1) tereny **01.U, 02.U, 03.U, 06.U i 07.U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne dla terenów **03.U i 07.U**,
 - b) obowiązujące dla terenów: **01.U i 06.U**,
 - c) dla terenów **01.U, 02.U i 07.U** należy stosować ustalenia zawarte w par. 7 pkt 2 lit. d;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) maksymalną – 0,8;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 8) dla terenu **03.U** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 9) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) **01.U**- z terenu 01.KDZ i drogi gminnej nr 041810C,
 - b) **02.U** – z drogi gminnej nr 041810C,
 - c) **03.U** – z terenu 01.KDL i terenu 03.KDD,

- d) **06.U** – z terenu 01.KDG
 - e) **07.U** – z terenu 01.KDG i z drogi gminnej nr 041810C;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

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

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i 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 terenie 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, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe).

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) maksymalną – 1,6;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 14,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,
 - c) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 5°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 5°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu z drogi gminnej nr 041812C i terenu 02.KDW;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **05.U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i 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 terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów).

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) maksymalną – 0,8;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu: z drogi gminnej nr 041812C i terenu 01KDG;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m².

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **01.US** ustala się przeznaczenie – teren sportu i rekreacji.

2. Teren publiczny wielofunkcyjny, w którym dopuszcza się usługi handlu, oświaty, w tym mini zoo.

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu należy stosować ustalenia zawarte w par. 7 pkt 2 lit. d;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – 1,2;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 45%;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 3,0,

- c) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45° lub łukowy;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu z drogi gminnej nr 041810C, tereny 02.KDD i terenu 01.KDG
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m².

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01.Z i 02.Z** ustala się przeznaczenie – teren zieleni.

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

- 1) tereny **01.Z (w części)** i **02.Z (w części)** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) linie zabudowy: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych, rowerowych oraz wszelkich obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 80%;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.ZP** ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) linie zabudowy: nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) dopuszczenie lokalizacji: chodnika, ścieżki rowerowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 6) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 80%;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu 01.KDZ i terenu 02.KDD;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.R** ustala się przeznaczenie – teren rolniczy.

2. Teren rolniczy z przeznaczeniem wyłącznie do produkcji rolnej o charakterze roślinnym.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) intensywność zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 100%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków - nie wystąpiła potrzeba określania;
- 7) dostępność komunikacyjna dla terenu z 06.KDD;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.E** ustala się przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określenia,
 - b) maksymalną – 0,8;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 3,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połąci do 5°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 7) dostępność komunikacyjna dla terenu z terenu 05.KDD poprzez teren 01.MW;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01.W, 02.W, 03.W, 04.W, 05.W i 06.W** ustala się przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - wodociągi.

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

- 1) tereny **01.W, 02.W, 03.W, 04.W i 05.W (w części)** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) w terenach **02.W, 03.W, 04.W i 06.W** znajdują się otwory wiertnicze hydrogeologiczne – należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne dla terenów **02.W, 03.W, 04.W, 05.W i 06.W**,
 - b) dla terenu **01.W** należy stosować ustalenia zawarte w par. 7 pkt 2 lit. d;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określenia,
 - b) maksymalną – 0,5;
- 5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 40%;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°;
- 8) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) **01.W**- z drogi gminnej nr 041810C,
 - b) **02.W** – z drogi wojewódzkiej nr 534 i terenu 03.KDW,
 - c) **03.W** – z terenu 03.KDW,
 - d) **04.W i 05.W** – z drogi wojewódzkiej nr 534 i terenu 04.KDW,
 - e) **06.W** – z terenu 04.KDW;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – nie ustala się.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01.KG, 02.KG i 03.KG** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy garażowej.

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

- 1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) dopuszczenie urządzenia miejsc parkingowych;
- 3) budowa garaży w formie zabudowy szeregowej;
- 4) linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne dla terenów **01.KG i 02.KDG**,
 - b) dla terenów **01.KDG, 02.KDG i 03.KDG** należy stosować ustalenia zawarte w par. 7 pkt 2 lit. d;
- 5) wydzieloną działkę pod lokalizację garażu (boksu), dopuszcza się jej zabudowę w 100%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określenia,
 - b) maksymalną – 1,0;
- 7) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 100%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu dla zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków:
 - a) wysokość: nie większa niż 3,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: płaski, o kącie nachylenia połaci do 5°,

- d) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 10) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) **01.KG** – z terenu 01.KDL i 01.KDW,
 - b) **02.KG i 03.KDG** - z terenu 02.KDD;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – nie ustala się.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.KDG** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej głównej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) dla terenu szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą od 12,0 m do 19,0 m;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **01.KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej zbiorczej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) dla terenu szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą od 10,0 m do 50,0 m;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **01.KDL i 02.KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą:
 - a) dla terenu **01.KDL** od 12,0 m do 21,0 m,
 - b) dla terenu **02.KDL** od 12,0 m do 25,0 m;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **01.KDD, 02.KDD, 03.KDD i 04.KDD**, ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą:

- a) dla terenu **01.KDD** od 4,0 m do 9,0 m,
 - b) dla terenu **02.KDD** od 11,0 m do 15,0 m,
 - c) dla terenu **03.KDD** od 10,0 m do 11,0 m,
 - d) dla terenu **04.KDD** od 6,0 m do 15,0 m;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01.KDW, 02.KDW, 03.KDW** i **04.KDW** ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny **01.KDW, 02.KDW, 03.KDW** i **04.KDW (w części)** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą:
 - a) dla terenu **01.KDW** od 5,0 m do 9,0 m,
 - b) dla terenu **02.KDW** 10,0 m,
 - c) dla terenu **03.KDW** od 5,0 m do 6,0 m,
 - d) dla terenu **04.KDW** od 4,0 m do 10,0 m;
- 3) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: **01.KDX** i **02.KDX** ustala się przeznaczenie – ciąg pieszy.

2. W zakresie parametrów i zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) tereny **01.KDX** i **02.KDX (w części)** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w par. 10;
- 2) szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających wynoszącą:
 - a) dla terenu **01.KDX** 3,0 m,
 - b) dla terenu **02.KDX** od 3,0 m do 9,0 m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

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

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

§ 42. 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 w centralnej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto 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 XVII/140/20 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto 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 534, drogi powiatowej nr 1420C, drogi gminnej nr 041812C, drogi gminnej nr 041617C, drogi gminnej nr 041809C, drogi gminnej nr 041802C, drogi gminnej nr 041810C, drogi gminnej nr 041801C 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 tereny 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 terenach dróg publicznych oraz 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 mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i 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 jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługową, garażową sportu i rekreacji, zieleni, zieleni urządzonej, rolniczą, infrastruktury technicznej oraz komunikacyjną;

10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, kanalizacyjnej 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 wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza i w związku z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi będą wymagały rozstrzygnięcia przez Radę Miejską.

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 mieszkaniowo-usługowej.

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 534, drodze powiatowej nr 1420C, drodze gminnej nr 041812C, drodze gminnej nr 041617C, drodze gminnej nr 041809C, drodze gminnej nr 041802C, drodze gminnej nr 041810C, drodze gminnej nr 041801C, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, sportu i rekreacji, zieleni, zieleni urządzonej, rolniczej, infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej 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, sieć kanalizacyjna i sieć telekomunikacyjna.

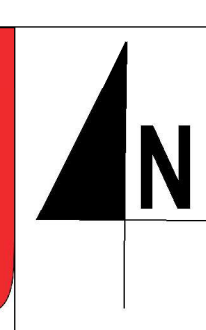
5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński - analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została 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

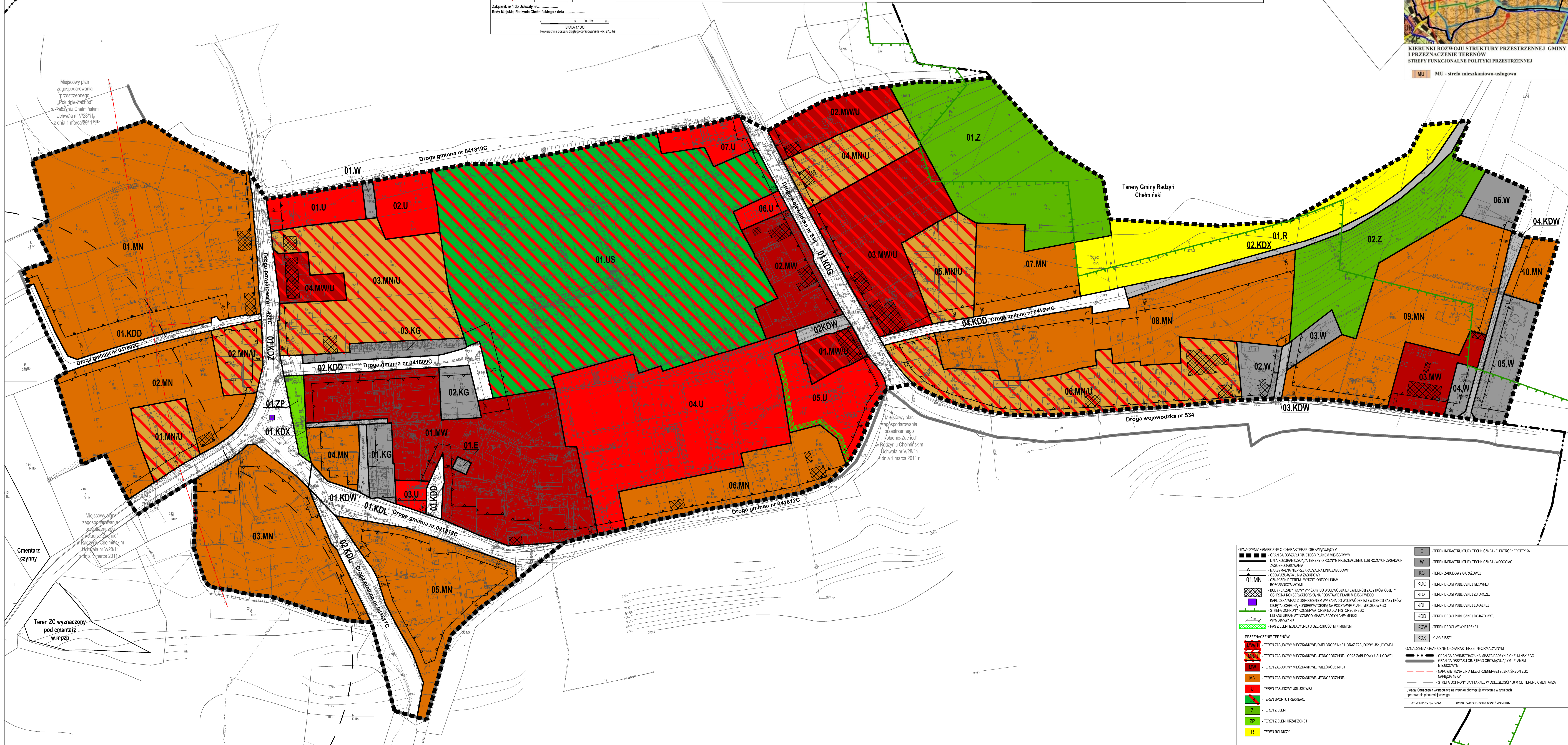


Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia

0 25 1cm = 10m 60m

SKALA 1:1000

Powierzchnia obszaru obiektu porównawczym - ok. 27,0 ha



ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części
obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto 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 w centralnej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto 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. wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza i w związku z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga rozstrzygnięcia przez Radę Miejską.

Rada Miejska Radzyna Chełmińskiego postanowiła przyjąć następujący sposób rozpatrzenia uwagi:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	18.10.2021 r	Spółka posiadająca osobowość prawną (dane znajdują się w teczce z materiałami planistycznymi)	Dopuszczenie w planie miejscowym budynków garażowych na samochody osobowe typu blaszak.	Brak określenia we wniosku.	W terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.	-	uwaga nieuwzględniona			Ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych wykonanych z blachy za wyjątkiem bram wjazdowych oraz drzwi zewnętrznych występują w terenach MW i MW/U. Zapis ten został określony w celu zachowania ładu przestrzennego w mieście oraz dbałości o układ urbanistyczny miasta wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

2.	20.10.2021 r	Spółka posiadająca osobowość prawną (dane znajdują się w teczce z materiałami planistycznymi)	Zmiana w zakresie obowiązującej linii zabudowy na działce nr 256. W §20 ust. 4 lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej (obecnie zabudowę o funkcji mieszkaniowej i usługowej można realizować jako budynki połączone lub niepołączone ze sobą w granicach terenu lub działki budowlanej). W §20 ust. 5 pkt. 9c) usytuowania kalenicy (obecnie główna kalenica budynku o dachu dwuspadowym, dla którego na działce wyznaczono maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy równoległą lub prostopadłą względem drogi, z której odbywa się wjazd lub wejście na działkę).	Działka nr 256, obręb geodezyjny Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński	03.MN/U Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	-	uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z opracowywanym planem miejscowym możliwa będzie lokalizacja nowego budynku usługowego (DINO) poza linią zabudowy obowiązującą ponieważ na jej linii brak jest możliwości wybudowania tak dużego budynku usługowego. Zgodnie z zapisami planu możliwa jest budowa budynku usługowego jako niepołączonego z innym czyli wolnostojącego. Zapisy planu pozwalają na usytuowanie budynku usługowego główną kalenicą zgodnie z przedstawionym projektem zagospodarowania do wniosku. Planowany budynek usługowym może zostać ustawiony równoległe lub prostopadłe względem drogi, z której odbywa się wjazd na działkę lub teren.
----	--------------	--	---	--	--	---	--------------------------	---	--------------------------	---	--------------------------	--

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Józef Michaliszyn

**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 przewiduje się inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, polegającą na wykupie terenów komunikacyjnych i pod infrastrukturę techniczną o powierzchni 1943 m². Koszty związane z wykupem terenów komunikacyjnych i pod infrastrukturę techniczną będą finansowane ze środków pochodzących z budżetu gminy.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, ujęta w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

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