

**Projekt**

z dnia 19 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO**

z dnia 21 grudnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041809C, obręb 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 2023 r. poz. 40, zmiana: poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zmiana: poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890 i poz. 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr LIII/401/23 Rady Miejskiej Radzyń Chełmińskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041809C, obręb 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 Radzyń Chełmińskiego Nr X/101/15 z dnia 21 października 2015 r., Rada Miejska Radzyń Chełmińskiego uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej 041809C, obręb Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr LIII/401/23 Rady Miejskiej Radzyń Chełmińskiego z dnia 27 marca 2023 r.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński”, stanowiący **załącznik nr 1, załącznik nr 2 i załącznik nr 3**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące **załącznik nr 4**;
- 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 5**;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 6**.

**§ 3.** Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) na rysunku planu (załącznik nr 1) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
  - a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - d) przeznaczenie terenu:
    - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

- 2) na rysunku planu (załącznik nr 2) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) wymiarowanie,
  - f) budynek zabytkowy wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego,
  - g) przeznaczenie terenu:
    - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) na rysunku planu (załącznik nr 3) zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
  - d) przeznaczenie terenów:
    - KDL – teren drogi lokalnej,
    - KO – teren obsługi komunikacji,
    - ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) 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) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy;
- 2) 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;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;
- 4) 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;
- 5) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 6) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 7) planie - należy przez to rozumieć część tekstową i część graficzną planu miejscowego 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 i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego (załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3), wykonaną 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, posiada oznaczenie – numer i symbol klasy przeznaczenia terenu oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 11) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;
- 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu.

§ 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 (załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3) o powierzchni około 0,55 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 3) **KO** – teren obsługi komunikacji;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej.

§ 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 (załącznik nr 2) określono 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 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) dla terenów **MN-U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, określony w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) 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 (załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3) znajduje się historyczny układ urbanistyczny miasta Radzyń Chełmiński ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu;
- 2) w strefie konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński:
  - a) dopuszcza się nową zabudowę charakteryzującą się wysokimi walorami estetycznymi, która bezkonfliktowo włączy się w przestrzeń i nie zniekształci historycznego układu urbanistycznego,
  - b) dopuszcza się zabudowę dwukondygnacyjną o wysokości do 10,0 m z uwzględnieniem ustaleń zawartych § 19 ust. 5 pkt 8 lit. b,
  - c) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji (dopuszcza się odcienie beżów, szarości, ecru),
  - d) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmińskiego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach terenu **2.1MN-U** (załącznik nr 2) przy ul. Tysiąclecia 47 (działka nr 381/2) znajduje się wieża ciśnień, ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, podlegająca ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu:
  - a) nakaz zachowania historycznego wyglądu architektonicznego w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych wraz ze stolarką,
  - b) zakaz ocieplania elewacji,
  - c) zakaz tynkowania części ceglanej elewacji,
  - d) nakaz utrzymania części tynkowanej elewacji w kolorze naturalnego tynku wapiennego (niemalowanego),
  - e) nakaz zachowania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, ale w przypadku jej złego stanu technicznego dopuszcza się jej wymianę na zasadzie odtworzenia według zachowanych historycznych egzemplarzy.

§ 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 – 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 534, drogi gminnej nr 041812C (poza granicami opracowania planu) oraz drogi gminnej 041809C (teren 3.1KDL);

- 2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie,
  - b) usługowej - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;
- 3) miejsca parkingowe 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 parkingowych dla samochodów osobowych wlicza się także miejsca w garażu;
- 5) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;
- 9) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;
- 10) 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;
- 11) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) przy braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody,
  - c) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie ścieków:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 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;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z linii napowietrznych i linii kablowych instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia – 0,4kV) i SN (średniego napięcia – 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;
- 14) 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;

- 15) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) 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;
- 17) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 18) 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: **1.1MN-U** i **2.1MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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:

- 1) prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, myjni samochodowych, stacji paliw, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych składowanych na placu otwartym oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków oraz obiektów związanych z przechowywaniem i spopielaniem zwłok (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 **1.1MN-U** i **2.1MN-U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;
- 2) w granicach terenu **2.1MN-U** przy ul. Tysiąclecia 47 (działka nr 381/2) znajduje się objęta ochroną wieża ciśnień - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;
- 3) dla terenu **1.1MN-U** nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) dla terenu **2.1MN-U** nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 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. 4:
- a) wysokość: nie większa niż 10,0 m z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §19 ust. 5 pkt 8 lit. b,
  - b) dla terenu 2.1MN-U, w odległości 22,0 m od granicy działki budowlanej z drogą wojewódzką nr 534 ustala się wysokość nie większą niż 5,0 m z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - d) geometria dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (kopertowy), o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 19 ust. 5 pkt 8 lit. e,
  - e) dla terenu **2.1 MN-U**, w przypadku rozbudowy wieży ciśnień lub lokalizacji zabudowy, w odległości 22,0 od granicy działki budowlanej z drogą wojewódzką nr 534, geometria dachu: pulpitowy, o kącie nachylenia połaci od 10° do 20°;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
- a) wysokość: nie większa niż 8,0 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
  - c) geometria dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (kopertowy), o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 11) w terenie **1.1MN-U** przy opracowywaniu dokumentacji technicznych planowanych inwestycji należy uwzględnić ukształtowanie terenu w zakresie dużych spadków;
- 12) dostępność komunikacyjna dla terenu:
- a) **1.1MN-U** – z drogi gminnej nr 041812C poprzez działki nr 343/4 i 343/5 (poza granicami opracowania planu),
  - b) **2.1MN-U** – z drogi wojewódzkiej nr 534 lub drogi wewnętrznej dz. nr 382 (poza granicami opracowania planu);

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3.1KDL** ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

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 § 10;
- 2) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających – minimum 5,0 m;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **3.1KO i 3.2KO** ustala się przeznaczenie – teren obsługi komunikacji.

2. Teren obsługi komunikacji stanowiący w szczególności miejsca parkingowe.

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

- 1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 3) lokalizację parkingów w formie naziemnej;
- 4) dostępność komunikacyjna dla terenów z drogi oznaczonej symbolem 3.1KDL.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3.1ZP**, ustala się przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.

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 § 10;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 70%;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

§ 24. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXVI/287/21 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 29 listopada 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom., poz. 6295 z dnia 6 grudnia 2021 r.) oraz uchwała nr XXXV/272/21 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom., poz. 5831 z dnia 13 grudnia 2021 r.).

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

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Jan Michaliszyn**





# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W SĄSIĘDZTWIE DROGI GMINNEJ NR 041812C I DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 534 ORAZ DROGI GMINNEJ NR 041809C, OBRĘB RADZYN CHEŁMIŃSKI, MIASTO RADZYN CHEŁMIŃSKI

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

0 25 1cm - 10m 50m

SKALA 1:1000

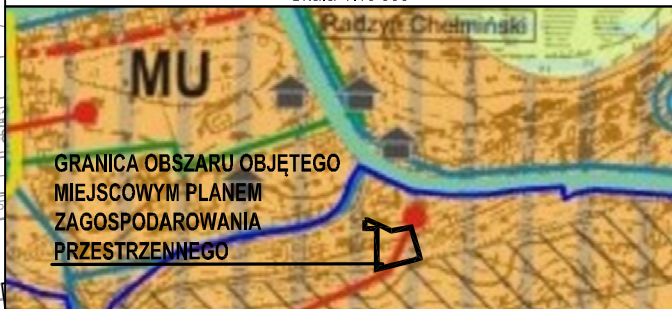
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 0,26 ha

## OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1.1MN-U** - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

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

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



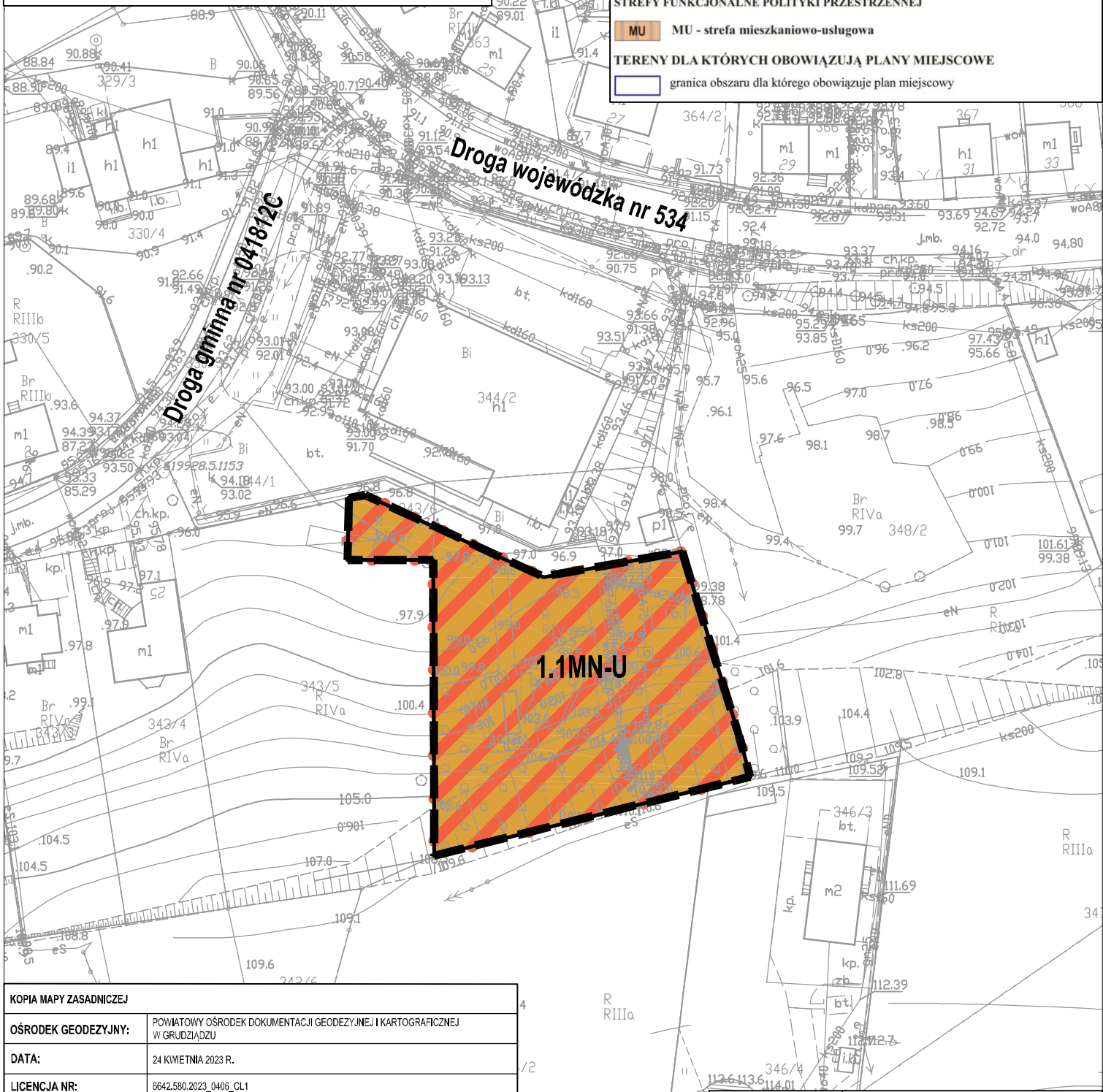
**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY I PRZEZNACZENIE TERENÓW STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

MU - strefa mieszkaniowo-usługowa

**TERENY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ PLANY MIJSCOWE**

granica obszaru dla którego obowiązuje plan miejscowy



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

OŚRODEK GEODEZYJNY: POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W GRUDZIĄDZU

DATA: 24 KWIEŹNIA 2023 R.

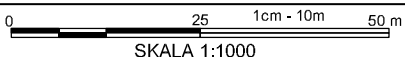
LICENCJA NR: 6642.590.2023\_0406\_CL1



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE DROGI GMINNEJ NR 041812C I DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 534 ORAZ DROGI GMINNEJ NR 041809C, OBREB RADZYŃ CHEŁMIŃSKI, MIASTO RADZYŃ CHEŁMIŃSKI



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



Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 0,12 ha

- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
  - WYMIAROWANIE
  - BUDYNEK ZABYTKOWY WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ NA PODSTAWIE PLANU MIEJSCOWEGO
- PRZEZNACZENIE TERENU**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG

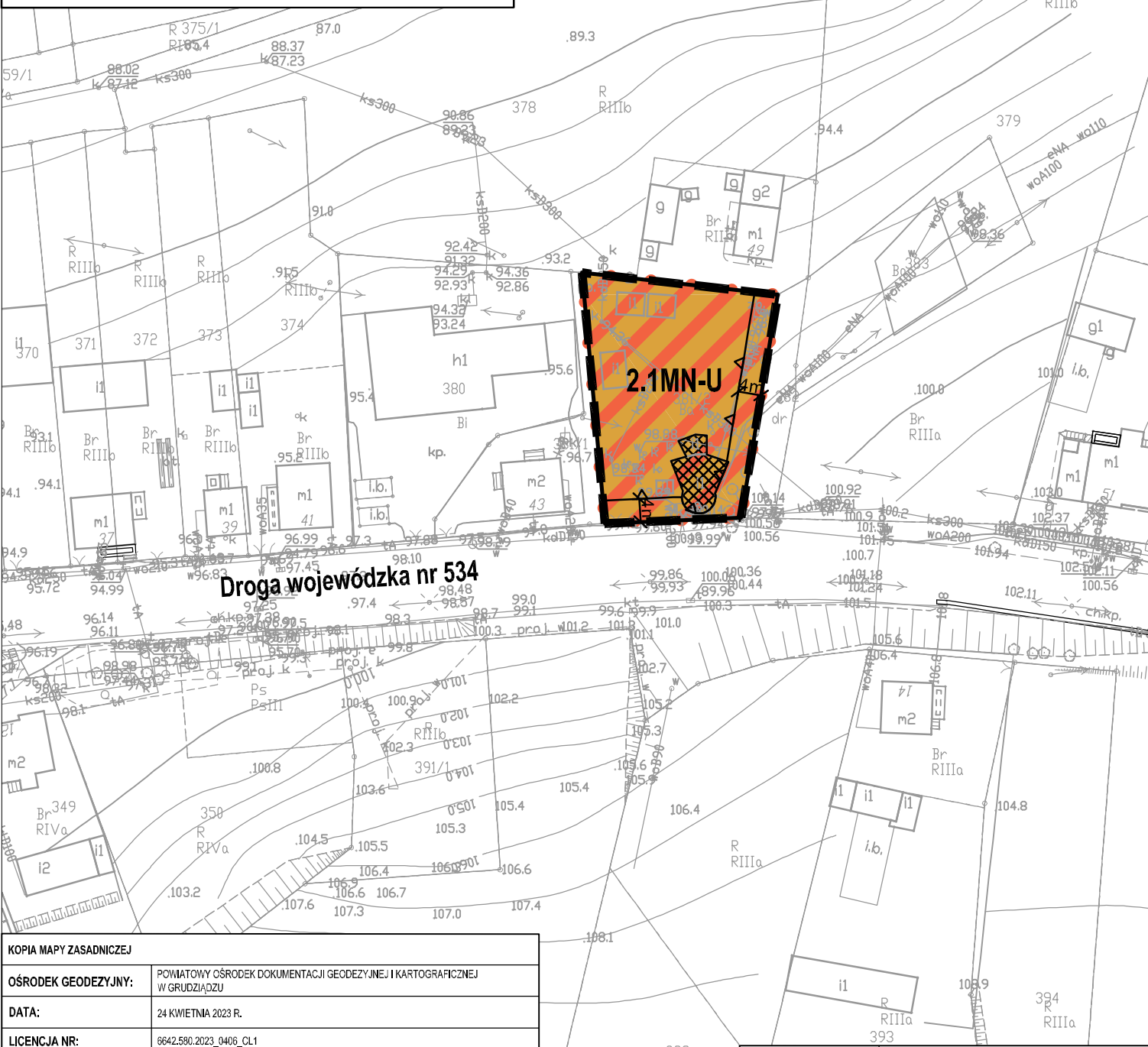
Uwaga: Oznaczenia występujące na rysunku obowiązują wyłącznie w granicach opracowania planu miejscowego

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Radzyń Chełmiński  
Skala 1:10 000



**KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY I PRZEZNACZENIE TERENÓW STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

MU - strefa mieszkaniowo-usługowa



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ	
OŚRODEK GEODEZYJNY:	POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W GRUDZIĄDZU
DATA:	24 KWIEŃCIA 2023 R.
LICENCJA NR:	6642.580.2023_0406_CL1

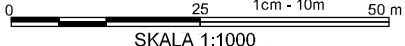




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE DROGI GMINNEJ NR 041812C I DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 534 ORAZ DROGI GMINNEJ NR 041809C, OBREB RADZYŃ CHEŁMIŃSKI, MIASTO RADZYŃ CHEŁMIŃSKI



Załącznik nr 3 do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia .....



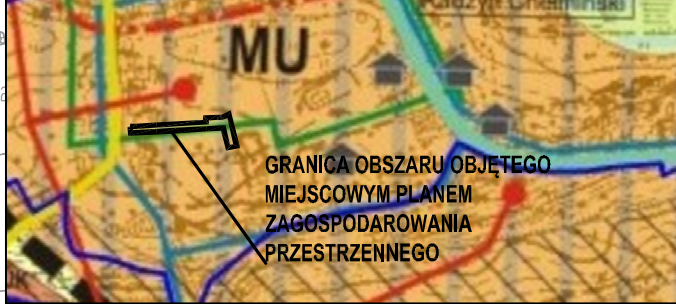
SKALA 1:1000

Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 0,17 ha

- OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - 3.1KO** - OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TEREN DROGI LOKALNEJ
  - TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
  - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

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

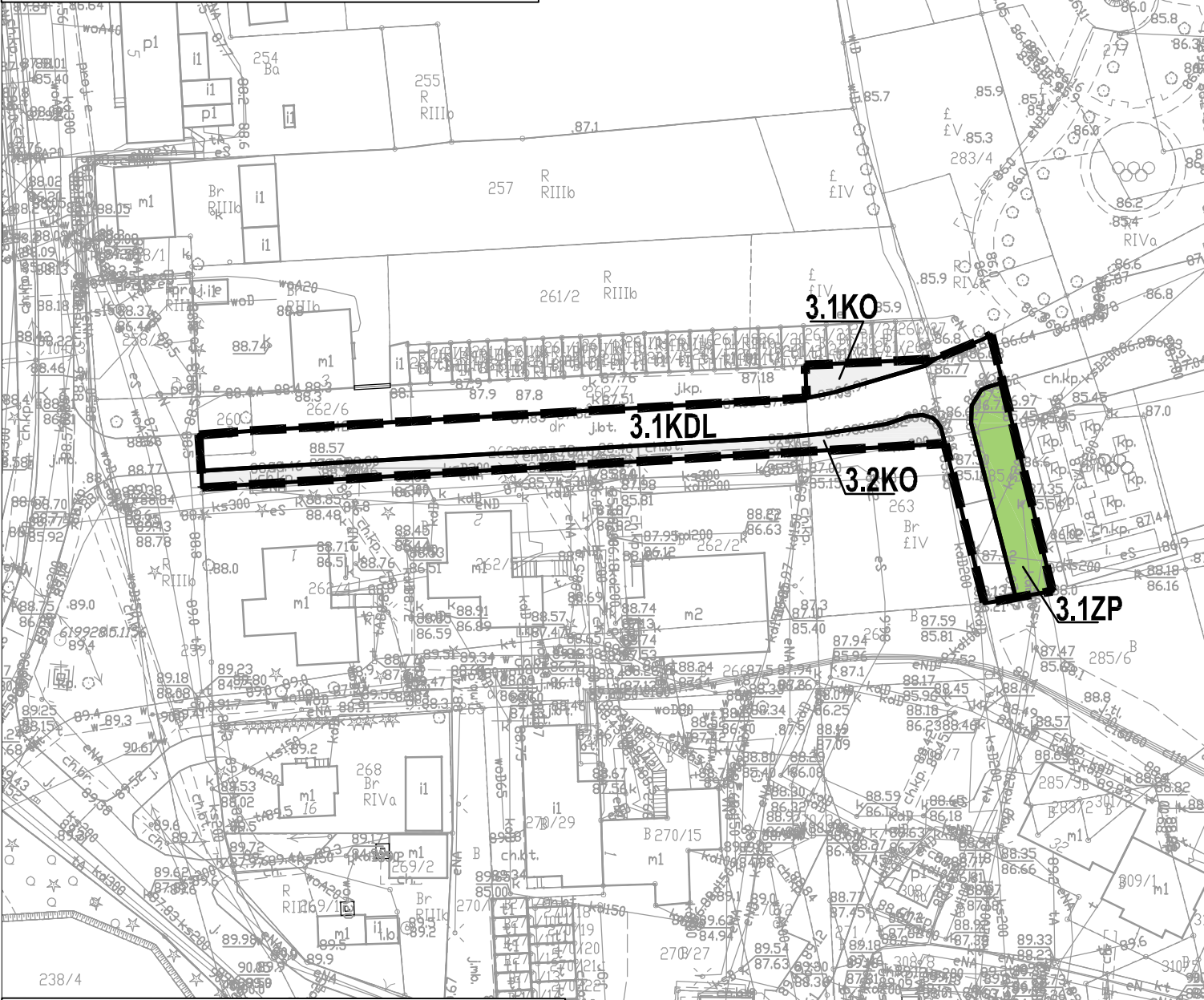
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przemysłowego Gminy Radzyń Chełmiński  
Skala 1:10 000



**GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY I PRZEZNACZENIE TERENÓW STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

**MU** MU - strefa mieszkaniowo-usługowa



KOPIA MAPY ZASADNICZEJ	
OŚRODEK GEODEZYJNY:	POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W GRUDZIĄDZU
DATA:	24 KWIEŃCIA 2023 R.
LICENCJA NR:	6642.580.2023_0406_CL1

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego  
z dnia 21 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów**  
**położonych w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej**  
**nr 041809C, obręb Radzyń Chełmiński,**  
**Miasto Radzyń Chełmiński**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 14 listopada 2023r. do 5 grudnia 2023 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041809C, obręb 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 21 listopada 2023 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu, tzn. do dnia 19 grudnia 2023 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego  
z dnia 21 grudnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 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.

## UZASADNIENIE

### **Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041809C, obręb 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie w szczególności 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 2023 r. poz. 977 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 LIII/401/23 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041809C, obręb 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. 2023 poz. 1094 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) 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 oraz drogi wewnętrznej,
  - 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:
  - a) w granicach obszaru objętego planem (załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3) znajduje się historyczny układ urbanistyczny miasta Radzyń Chełmiński ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu,
  - b) w granicach terenu 2.1MN-U (załącznik nr 2) przy ul. Tysiąclecia 47 (działka nr 381/2) znajduje się wieża ciśnień, ujęta w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, podlegająca ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu;
2. 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, usługową, komunikacyjną oraz zieleni;
- 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 2 maja 2023 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 14 listopada 2023 r. do 5 grudnia 2023 r., obwieszczenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” w dniu 6 listopada 2023 r. oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu a także na stronie internetowej urzędu (BIP); dyskusja publiczna nad projektem odbyła się 21 listopada 2023 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 19 grudnia 2023 r. 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 mieszkaniowo-usługowej.
4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ład 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 w sąsiedztwie drogi gminnej nr 041812C i drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041809C, co umożliwi prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenów;
  - 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, komunikacyjnej oraz zieleni 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 LIX/443/23 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 23 października 2023 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.