

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO
z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południe – Zachód II” w Radzynie Chełmińskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz uchwały Nr XIII/101/25 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południe – Zachód II” w Radzynie Chełmińskim, 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. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południe – Zachód II” w Radzynie Chełmińskim, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XIII/101/25 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 13 lutego 2025 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:2000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński”, stanowiąca **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące **załącznik nr 3**.

§ 2. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

- 1) w części graficznej (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 (linia pokrywa się z granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego),
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński,
 - f) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej,
 - g) strefa ochrony sanitarnej w odległości 50m od terenów cmentarza,
 - h) strefa ochrony sanitarnej w odległości 150m od terenów cmentarza,
 - i) strefa ograniczonego użytkowania dla radiolatarni Trzeciwiec-Radzyń Chełmiński-Dylewska Góra,
 - j) pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m,
 - k) przeznaczenie terenu:
 - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- MN-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- U - teren usług,
- KDG - teren drogi głównej,
- KDZ - teren drogi zbiorczej,
- KDD - teren drogi dojazdowej,
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- KPP - teren komunikacji pieszej,
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- WS - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- ZN - teren zieleni naturalnej,
- ZD - teren ogródków działkowych.

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 wykonana została część graficzna.

§ 3. 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, wiat, ramp oraz stref dostaw;
- 2) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w części graficznej, 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) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
- 5) 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;
- 6) części graficznej – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;
- 8) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 9) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538),

10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń średnią i niską stanowiącą element zagospodarowania terenów, którą się wyróżnia ze względu na jej rolę ograniczającą uciążliwość z terenów sąsiednich.

§ 4. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, niewymienione w §3 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie oraz definicjami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Planem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 24,83 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 3) **U** - teren usług,
- 4) **KDG** - teren drogi głównej,
- 5) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
- 6) **KDD** - teren drogi dojazdowej,
- 7) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 8) **KPP** - teren komunikacji pieszej,
- 9) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 10) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 11) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
- 12) **ZD** - teren ogródków działkowych.

§ 6. 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 w części graficznej linii zabudowy:
 - a) w części graficznej 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, może ona także przebiegać po elewacji frontowej istniejącej zabudowy;
- 3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) o wskaźnikach 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 przy przeprowadzeniu remontu, rozbudowy, nadbudowy w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
- 4) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych, w ramach placu budowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) dla potrzeb komunikacji oraz urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się w terenach wydzielenie działek o szerokościach oraz powierzchniach niezbędnych dla ich prawidłowego funkcjonowania na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia:

- a) dróg wewnętrznych i dojazdów,
- b) terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
- c) działki na cel powiększenia sąsiedniej działki (wydzielenie o charakterze regulacyjnym).

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

- 1) obszar objęty opracowaniem 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) ograniczyć do niezbędnego minimum prace trwale zniekształcające rzeźbę terenu;
- 4) wykonywać nowe nasadzenia zieleni używając gatunków rodzimych, zgodnych z siedliskiem gatunków drzew i krzewów;
- 5) dla terenu **MN-U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, określony w przepisach odrębnych;
- 6) dla terenu **MN** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowych, określony w przepisach odrębnych;
- 7) dla terenów **U** należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla tylko dla usług podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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.

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

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

- 1) dla części terenu (zgodnie z załącznikiem nr 1) położonego w granicach układu urbanistycznego miasta Radzyna Chełmińskiego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków – dopuszcza się nową zabudowę charakteryzującą się wysokimi walorami estetycznymi, która pod względem usytuowania, skali i bryły bezkonfliktowo włączy się w przestrzeń zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa i nie zniekształci historycznego układu urbanistycznego;
- 2) w granicach obszaru objętego planem (załącznik nr 1) znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny nieekspozowany z nawarstwieniami kulturowymi, objęty strefą „OW” ochrony archeologicznej i znajdujący się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) ochronę zabytku archeologicznego należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

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

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

§ 12. 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 ustala się:

- 1) na terenie objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) teren objęty planem położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych oraz poza obszarami lub obiektami określonymi w audycie krajobrazowym.

§ 13. 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 budowlanych, 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 budowlanych, 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 budowlanej w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60o-120o z wyjątkiem trójkątów widoczności i placów do zawracania, dla których dopuszcza się kąt położenia granicy w przedziale 45°-135°;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w rozdziale 2, nie dotyczy działek przeznaczonych pod tereny dróg;
- 6) nie wyznaczać w części graficznej granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

- 1) w zagospodarowaniu terenów ze względu na sąsiedztwo terenu cmentarza (położonego poza granicami opracowania planu miejscowego):
 - a) w odległości do 50,0 m w zabudowie i zagospodarowaniu terenów występują ograniczenia dotyczące w szczególności: zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów związanych z przechowywaniem i przetwórstwem artykułów żywnościowych oraz

- studni bitych, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) w odległości od 50,0 m do 150,0 m występują ograniczenia dotyczące zaopatrzenia budynków w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odległości (stref ochrony sanitarnej), o których mowa w pkt. 1 oznaczono odpowiednio w części graficznej;
- 3) w strefie ograniczonego użytkowania radiolatarni Trzeciwiec-Radzyń Chełmiński-Dylewska Góra obowiązuje ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy do 8,0 m;
- 4) w pasie technicznym o szerokości 14,0 m (co równe jest odległości 7,0 m od osi słupa) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych (oś przebiegu linii oznaczono w części graficznej);
- 5) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi powiatowej nr 1420C, drogi wojewódzkiej nr 534 i 543 oraz dróg gminnych publicznych;
- 2) dopuszczenie dostępu do dróg publicznych przez drogi wewnętrzne (nieokreślone niniejszym planem) o minimalnej szerokości 6,0 m z narożnymi ścięciami granic minimum 5,0 m x 5,0 m na skrzyżowaniach, wydzielone na etapie podziału nieruchomości w terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) miejsca do parkowania:
- a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum:
- mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na mieszkanie,
 - usługowej – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy,
- b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy realizować w przypadku nowo wybudowanego budynku, rozbudowy budynku lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku, ustalenie to nie dotyczy w przypadku przeprowadzenia remontu i przebudowy istniejącego budynku,
- c) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
- d) do bilansu wlicza się także miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w garażu,
- e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić w strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) tereny ciągów pieszych jako ogólnodostępne;
- 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 budynków do gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnego ujęcia wody z uwzględnieniem odpowiednio zapisów §14 pkt 1;
 - c) zakazuje się wykonywania ujęć wody zgodnie z wyznaczoną strefą ochrony sanitarnej w tym także wykorzystywania jej na potrzeby gospodarcze w strefie ochrony sanitarnej w odległości 150 m od terenu cmentarza;
 - d) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 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 cieplną – ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z dachów – powierzchniowo w granicach terenu inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych lub zagospodarować na potrzeby gospodarcze,
 - b) z powierzchni utwardzonych związanych z usługami – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi należy, po uprzednim podczyszczeniu w odpowiednim separatorze, odprowadzić wody do gruntu lub do urządzeń wodnych;
- 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.

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

§ 17. 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.

§ 18. Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) teren **2MN, 3MN i 4MN** w części położone są w strefie radiolatarni Trzeciewiec-Radzyń Chełmiński-Dylewska Góra, obowiązują ograniczenia wysokości projektowanej zabudowy do 8,0 m;
- 2) realizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) możliwość realizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie może przekraczać 30% powierzchni działki;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy – 0,75;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 11) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość nie większa niż 10,0 m, z uwzględnieniem ograniczenia wynikającego z ust. 2 pkt 1,
 - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - c) pokrycie dachu ceramiczne lub naśladowe ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 12) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) wysokość nie większa niż 8,0 m,
 - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 12°,
- 13) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) 1MN z terenu 1KDZ, 4KR oraz z terenu 025KDW (teren w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami opracowania planu),
 - b) 2MN z terenu 4KR oraz z terenu 028KDW (teren w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami opracowania planu),

- c) 3MN z terenu 5KR oraz z terenu 028KDW, 029KDW (tereny w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami opracowania planu),
 - d) 4MN z terenu 5KR;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – 500 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U** ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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

- 1) 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;
- 2) teren **2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U** (w części) położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński, obowiązują odpowiednio ustalenia określone w §9;
- 3) teren **2MN-U** (w części) położony są w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej, obowiązują odpowiednio ustalenia określone w §9;
- 4) teren **3MN-U i 4MN-U** w części położone są w odległości do 50,0 m od terenu cmentarza, obowiązują odpowiednio ustalenia określone w §14;
- 5) teren **2MN-U, 3MN-U, 4MN-U i 5MN-U** w części położone są w odległości do 150,0 m od terenu cmentarza, obowiązują odpowiednio ustalenia określone w §14
- 6) teren **9MN-U, 10MN-U** w części położone są w strefie radiolatarni Trzeciewiec-Radzyń Chełmiński-Dylewska Góra, obowiązują ograniczenia wysokości projektowanej zabudowy do 8,0 m;
- 7) zabudowa mieszkaniowa i usługowa może występować łącznie lub samodzielnie;
- 8) realizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 9) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie może przekraczać 50% powierzchni działki;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 11) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 12) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
- 13) maksymalna intensywność zabudowy – 1,05;
- 14) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 15) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 16) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych i mieszkalnych:
 - a) wysokość nie większa niż 10,0 m, z uwzględnieniem ograniczenia wynikającego z ust. 2 pkt 6,
 - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°,
 - c) pokrycie dachu ceramiczne lub naśladujące ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego;
- 17) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
 - a) wysokość nie większa niż 8,0 m,

- b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 12°,
- 18) dostępność komunikacyjną dla terenu:
- a) 1MN-U z terenu 2KDG,
 - b) 2MN-U z terenu 2KDG i 1KDD,
 - c) 3MN-U z terenu 1KDD, 2KDG oraz z terenu 01KDD (teren w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami opracowania planu),
 - d) 4MN-U z terenu 2KDG, 1KR, 2KR oraz z terenu 01KDG (teren w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami opracowania planu),
 - e) 5MN-U z terenu 2KR, 2KDD,
 - f) 6MN-U z terenu 2KDD, 3KR i 1KDL,
 - g) 7MN-U z terenu 2KDD, 3KR i 1KDL,
 - h) 8MN-U z terenu 1KDL, 4KR oraz z terenu 019KDD (teren w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami opracowania planu),
 - i) 9MN-U z terenu 5KR oraz z terenu 019KDD (teren w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami opracowania planu),
 - j) 10MN-U z terenu 5KR oraz z terenu 019KDD (teren w obowiązującym planie miejscowym, poza granicami opracowania planu);
- 19) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – 500 m².

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1U**, **2U**, **3U**, **4U** ustala się przeznaczenie – teren usług.

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

- 1) dla terenu **2U** i **3U** 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;
- 2) teren **2U** i **3U** położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński, obowiązują odpowiednio ustalenia określone w §9;
- 3) teren **2U** i **3U** położone są w odległości do 50,0 m od terenu cmentarza, obowiązują odpowiednio ustalenia określone w §14;
- 4) teren **4U** w części położony jest w strefie radiolatarni Trzeciewicz-Radzyń Chełmiński-Dylewska Góra, obowiązują ograniczenia wysokości projektowanej zabudowy do 8,0 m;
- 5) obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, utwardzone nawierzchnie nie może przekraczać 50% powierzchni działki;
- 6) w terenie **3U** nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1;
- 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,7;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy – 1,05;
- 11) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 13) parametry i wskaźniki dla budynków usługowych:

- a) wysokość nie większa niż 10,0 m, z uwzględnieniem ograniczenia wynikającego z ust. 2 pkt 4,
 - b) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – od 5° do 45°,
 - c) pokrycie dachu ceramiczne lub naśladujące ceramiczne w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub szarego dla dachów o minimalnym spadku połaci dachowych wynoszący 25°;
- 14) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych, gospodarczych:
- a) wysokość nie większa niż 8,0 m,
 - b) geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych minimum 12°,
- 15) dostępność komunikacyjną dla terenu:
- a) 1U z drogi wojewódzkiej 534 poprzez działkę nr 32,
 - b) 2U z terenu 2KDZ,
 - c) 3U z terenu 2KDZ i 2KR,
 - d) 4U z terenu z drogi wojewódzkiej 534;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy – 1000 m².

§ 22. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1ZD i 2ZD** ustala się przeznaczenie – teren ogródków działkowych.

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

- 1) zachowuje się istniejące ogródki działkowe;
- 2) zasady zagospodarowania na terenie ogródków działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z częścią graficzną;
- 4) parametry i wskaźniki dla altany działkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 6) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) **1ZD** z drogi powiatowej nr 1416C poprzez działkę nr 135/15,
 - b) **2ZD** z ul. Ludwika Waryńskiego poprzez działkę nr 9.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1RN, 2RN i 3RN** ustala się przeznaczenie – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Tereny przeznacza się wyłącznie pod produkcję rolną o charakterze roślinnym, łąki lub pastwiska.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 100%;
- 3) parametry i wskaźniki dla budynków – nie wystąpiła potrzeba określania;
- 4) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) 1RN z terenu 1KDZ (drogi powiatowej nr 1416C),
 - b) 2RN z terenu dróg dojazdowych do pól (poza granicami opracowania planu miejscowego),
 - c) 3RN z terenu 2KR

§ 24. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1ZN i 2ZN** ustala się przeznaczenie – teren zieleni naturalnej.

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

- 1) w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu **1WS i 2WS** dopuszcza się zagospodarowanie terenu wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 25. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1WS i 2WS** ustala się przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

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

- 1) należy zachować przebieg oraz drożność rowu melioracyjnego;
- 2) należy zapewnić możliwość dostępu do rowu melioracyjnego w celu prowadzenia bieżących konserwacji i napraw;
- 3) dopuszczenie skanalizowania rowu melioracyjnego pod warunkiem, iż nie zakłóci to przepływu wód gruntowych w obszarze przyległym;
- 4) dopuszczenie budowy urządzeń służących ochronie przyrody i gospodarce wodnej.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1KDG i 2KDG** ustala się przeznaczenie – teren drogi głównej.

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

- 1) teren **1KDG** stanowi rezerwę terenu pod skrzyżowanie dróg – drogi wojewódzkiej 534 z planowaną obwodnicą miasta;
- 2) dla terenu **2KDG** szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających dla terenu zgodnie z częścią graficzną;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie – teren drogi zbiorczej.

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

- 1) teren **1KDZ** stanowi przebieg drogi powiatowej nr 1416C o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;
- 2) teren **2KDZ** stanowi przebieg drogi powiatowej nr 1420C o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;
- 3) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

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

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;
- 2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1KDD i 2KDD** ustala się przeznaczenie – teren drogi dojazdowej.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;
- 2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR i 5KR** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;
- 2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **1KPP** ustala się przeznaczenie – teren komunikacji pieszej.

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

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;
- 2) nieograniczoną dostępność;
- 3) dopuszczenie nasadzenia zieleni;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

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

§ 33. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc Uchwała nr V/26/11 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 1 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południe Zachód” w Radzynie Chełmińskim (Dz. U. Woj. Kuj.-Pom., Nr 108 poz. 878 z dnia 10 maja 2011 r.).

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ

Zbigniew Makuracki

Projekt został opracowany przez **Biuro Urbanistyczne Artur Składanek**, w składzie:

Projektant planu:

mgr Artur Składanek

Asystent projektanta:

inż. Marta Szydłowska

Autor prognozy oddziaływania na środowisko:

mgr inż. Marta Wiśniewska

Okres opracowania: listopad 2025 r.