

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ RADZYŃIA CHEŁMIŃSKIEGO**  
**z dnia ..... 2024 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze wojewódzkiej nr 534, 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 2024 r. poz. 1465 zmiana: poz. 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 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 LVII/430/23 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 2 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze wojewódzkiej nr 534, 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 Radzyna Chełmińskiego Nr X/101/15 z dnia 21 października 2015 r., Rada Miejska Radzyna Chełmińskiego uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy drodze wojewódzkiej nr 534, obręb Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr LVII/430/23 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 2 sierpnia 2023 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 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) przeznaczenie terenu - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 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 ramp i wiat;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowoplanowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności wykuszy, ganków, werand, schodów, tarasów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) miejscu do parkowania – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej lub w garażu nadziemnym;
- 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) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć obszar będący przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
- 6) planie - należy przez to rozumieć część tekstową i część graficzną planu miejscowego zawarte w niniejszej uchwale;
- 7) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, prawa wodnego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego (załącznik nr 1), wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 9) 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;
- 10) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 11) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych.

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

**§ 6.** Planem objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 2,53 ha.

**§ 7.** Ustala się uwzględnianie ustaleń ogólnych łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 1MN-U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

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

3. 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.

4. W terenie zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym oraz dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. W terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>.

6. W terenie zakazuje się lokalizacji usług związanych z:

- 1) prowadzeniem stacji paliw, warsztatów rzemieślniczych, warsztatów samochodowych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów);
- 2) usługami handlu dotyczącymi sprzedaży i składowania: materiałów budowlanych, surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków na otwartych placach składowych oraz kruszywa, gruzu, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem i spielaniem zwłok (zakłady pogrzebowe).

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m za wyjątkiem 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 nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) odległość linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania;
- 3) możliwość dokonywania podziałów, bez określania minimalnej powierzchni, w celu wydzielenia komunikacji drogowej wewnętrznej, dla terenów i obiektów budowlanych, obiektów infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 4) w przypadku podziału w celu powiększenia działki sąsiedniej przepisu w § 8 ust. 12 pkt 8 nie stosuje się;
- 5) 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 i zmiany sposobu użytkowania.

8. 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) dla terenu należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określony w przepisach odrębnych;

- 3) dla terenu, w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, usytuowanych od strony drogi wojewódzkiej nr 534, ze względu na występowanie okresowo znaczącego źródła hałasu, należy zastosować materiały budowlane w tym stolarkę okienną i drzwiową, które zminimalizowałyby oddziaływanie hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz gospodarowania i usuwania odpadów komunalnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, a odpadów innych niż komunalne, na zasadach określonych w przepisach ustawy o odpadach.

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:

- 1) na terenie objętym sporządzeniem planu nie odnotowano nieruchomości zabytków archeologicznych oraz innych obiektów, podlegających ochronie konserwatorskiej;
- 2) w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,05;
- 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) mieszkaniowej – 50%,
  - b) mieszkaniowo-usługowej – 30%,
  - c) usługowej – 20%;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
- 6) parametry dla budynków:
  - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski, jednospadowy lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°.
- 7) parametry dla budynków garażowych i gospodarczych oraz gospodarczo-garażowych:
  - a) wysokość: nie większa niż 5,0 m,
  - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci do 30°.
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) usługowej – 1000 m<sup>2</sup>.

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 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.

14. W zakresie szczegółowych zasad oraz 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 (usytuowanej poza granicami opracowania planu miejscowego) oraz z projektowanych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych (usytuowanych poza granicami opracowania planu miejscowego);
- 2) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 3) dopuszczenie budowy oraz przebudowy komunikacji drogowej wewnętrznej oraz wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) miejsca do parkowania:
  - a) dla samochodów osobowych należy realizować w ilości minimum, dla zabudowy:
    - mieszkaniowej jednorodzinnej -1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
    - usługowej - 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy lub 1 miejsce na 1 biuro;
  - b) obliczoną ilość miejsc parkingowych za pomocą wskaźników, należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej,
  - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  32 mm,
  - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody (hydranty) w odpowiedniej ilości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków:
  - a) nakazuje się przyłączenie budynków do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  160 mm, natomiast w przypadku kanalizacji tłocznej nakazuje się przyłączenie budynków przewodami o przekroju nie mniejszym niż  $\varnothing$  63 mm,
  - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość ich odprowadzania do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w postaci instalacji podziemnych w powiązaniu z istniejącą siecią nN (niskiego napięcia – 0,4kV),
  - 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 budowę sieci SN-15kV zasilającej stacje transformatorowe oraz lokalizację stacji transformatorowej, słupowej lub wolnostojącej z zapewnieniem możliwości dostępności komunikacyjnej do drogi publicznej;
- 8) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z projektowanej sieci, w powiązaniu z siecią zewnętrzną o przekroju nie mniejszym niż PE Ø 32 mm,
  - b) dopuszcza się instalacje z indywidualnymi zbiornikami oraz butlami gazowymi;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z dachów i powierzchni utwardzonych - powierzchniowo na teren inwestycji (do gruntu) lub do urządzeń wodnych, w tym również można je 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, w tym również można je zagospodarować na potrzeby gospodarcze;
- 11) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią wewnętrzną i zewnętrzną;
- 12) 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 3** **Przepisy końcowe**

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

§ 10. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr V/28/11 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 1 marca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południe-Zachód” w Radzynie Chełmińskim (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom., Nr 108 poz. 878 z dnia 10 maja 2011 r.).

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

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

PRZEWODNICZĄCA RADY MIEJSKIEJ

Alicja Sowińska - Piłat

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*

Autor prognozy skutków finansowych:

*mgr Monika Bernacka-Klein*

**Okres opracowania: październik 2024 r.**