UCHWAŁA NR XXXVI/287/21
RADY MIEJSKIEJ RADZYNIA 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 r. poz. 1372, zmiana: poz. 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiana: poz. 784, poz. 922 i poz. 1873) oraz uchwały Nr XXV/216/21 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego Nr X/101/15 z dnia 21 października 2015 r., Rada Miejska Radzynia Chełmińskiego uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXV/216/21 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia 28 stycznia 2021 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;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Zakres obowiązywania ustaleń graficznych:

1) na rysunku planu zastosowano następujące oznaczenia graficzne o charakterze obowiązującym:
   a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
   b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   c) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy,
   d) obowiązująca linia zabudowy,
   e) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
   f) strefa ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński,
   g) strefa ochrony ekspozycji „E”,
   h) strefa ochronna od masztu radiowo-telewizyjnego oraz linii radiowej,
   i) wymiarowanie,
   j) pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m,
   k) przeznaczenie terenów;

2) charakter informacyjny mają wszelkie dodatkowe oznaczenia, opisy oraz symbole i oznaczenia geodezyjne zawarte na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której wykonany został rysunek planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) geometrii dachu – należy przez to rozumieć ustalenie obowiązujące dla dachu budynku, z wyłączeniem w szczególności: zadaszeń dla okien dachowych, werand, wiatrołapów, zadaszeń tarasów, zadaszeń ogrodów zimowych oraz dachu nad garażem dobudowanym do budynku oraz wiat;

2) główna kalenica budynku - należy przez to rozumieć najwyższej położoną kalenicę powstałą na przecięciu górnych krawędzi połaci dachu;

3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna nowo planowanego budynku, w kierunku linii rozgraniczającej teren komunikacji drogowej, z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;

4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną na rysunku planu, na której musi być zlokalizowana zewnętrzna ściana nowo planowanego budynku przynajmniej w 70% jej długości z wyłączeniem w szczególności: izolacji termicznej budynku, wykuszy, ganków, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, schodów, na odległość nie większą niż 1,50 m; w przypadku budowy budynku gospodarczego, garażu lub rozbudowy istniejącego budynku linię tę należy traktować, jako maksymalną nieprzekraczalną;

5) miejscu parkingowym (mp) – należy przez to rozumieć miejsce, o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, zrealizowane w formie terenowej naziemnej, w garażu;

6) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;

7) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;

8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć w szczególności przepisy prawa w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska, ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, dróg publicznych, gospodarki nieruchomościami i innych regulujących zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;

9) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

10) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie – numer i symbol literowy oraz przypisane ustalenia, zawarte w niniejszej uchwale;

11) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;

12) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);

13) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniżej położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;

14) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w sposób określony w przepisach odrębnych;

15) budynku gospodarczym i budynku garażowym – należy przez to rozumieć również budynek gospodarczo-garażowy.

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

§ 6. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 18,6 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) U – teren zabudowy usługowej,

4) KDG – teren drogi publicznej głównej,

5) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;

6) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;

7) KDW – teren drogi wewnętrznej.

§ 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 z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 15 pkt. 1;

2) w zakresie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy:

   a) na rysunku planu określono obowiązujące linie zabudowy oraz maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy,

   b) odległość poszczególnej linii zabudowy w szczególności od linii rozgraniczającej komunikację drogową, została określona w formie cyfrowej i umieszczona na poszczególnej linii wymiarowania,

   c) w przypadku budowy budynku gospodarczego, garażu lub rozbudowy istniejącego budynku, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako maksymalną nieprzekraczalną;

3) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:

   a) o wskaźnikach i parametrach większych niż te określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone,

   b) o formie dachów innych niż ustalone w planie z możliwością zachowania istniejącej geometrii dachu lub stropodachu istniejącego budynku z dopuszczeniem dokonania remontu, rozbudowy, nadbudowy.

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

1) obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;

2) zasięg ewentualnej uciążliwości dla środowiska, wynikający z prowadzonej działalności w ramach usług, powinien być ograniczony do granic terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, oddziaływanie to nie może także negatywnie wpływać na stan środowiska, w tym na grunt, wody podziemne oraz powietrze atmosferyczne;

3) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ewentualną ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dotyczącymi ochrony gatunkowej, w tym:

   a) dziko występujących roślin objętych ochroną,

   b) dziko występujących zwierząt objętych ochroną,

   c) dziko występujących grzybów objętych ochroną;

4) dla terenów MN/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określony w przepisach odrębnych;

5) dla terenów MN i U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) 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 znajduję się historyczny układ urbanistyczny miasta Radzyń Chełmiński ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków podlegający ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu;

2) w wyznaczonej strefie konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński:

   a) na terenie układu dopuszcza się nową zabudowę chrakteryzującą się wysokimi walorami estetycznymi, która bezkonfliktowo włączy się w przestrzeń i nie zniekształci historycznego układu urbanistycznego;

   b) nakaz stosowania dachów dwuspadowych zwróconych kalenicą do ulicy;

   c) preferowane ceramiczne pokrycie dachów;

   d) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji (w szczególności kolor biały, beżowy, odcienie szarości);

   e) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu urbanistycznego miasta Radzynia Chełmińskiego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w wyznaczonej strefie ekspozycji „E”:

   a) obowiązuje ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy do 9,00 m za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) w przypadku nasadzeń zieleni wysokiej w ciągach komunikacyjnych należy stosować gatunki drzew o wysokości do 9,00 m.

§ 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 ustala się:

1) możliwość scalania i dokonywania podziałów nieruchomości w celu:

   a) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach niniejszego paragrafu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

   b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic,

   c) regulacji pasów drogowych;

2) możliwość utworzenia nowej drogi bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) możliwość dokonywania podziałów w celu wydzielenia dróg i dojazdów wewnętrznych, dla terenów i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki bez określania minimalnych wielkości wydzielanych działek budowlanych.

4) parametry dla działek, uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m (za wyjątkiem działek dostępnych z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych lub dojazdów zakończonych ślepo),

b) minimalną powierzchnię działki określono w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych;

5) minimalna powierzchnia działki określona w rozdziale 2, nie dotyczy działek przeznaczonych pod tereny dróg;

6) nie wyznaczać na rysunku planu granic obszaru objętego scaleniem i podziałem nieruchomości.

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

1) strefę ochronną od masztu radiowo-telewizyjnego oraz linii radiowej o szerokości 100,0 m (co równe jest odległości 50,0 m od linii radiowej oraz 50,0 m od masztu), w której ogranicza się wysokość zabudowy do 20,0 m n.p.t.;

2) w pasie technicznym o szerokości 13,0 m (co równe jest odległości 6,5 m od osi słupa) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

1) obsługę komunikacyjna obszaru objętego planem zapewnia się z drogi wojewódzkiej nr 534 oraz drogi gminnej nr 041802C;

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^2 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) możliwość utworzenia nowej drogi, bądź dojazdu celem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych;

8) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępniania terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii;

10) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne ciągów jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych w wyznaczonych terenach komunikacyjnych;

11) 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;

12) zaopatrzenie w wodę:

a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru wody w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) odprowadzenie ścieków:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej przewodami o przekroju nie mniejszym niż Ø 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;

14) 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;

15) 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;

16) zaopatrzenie w energię cieplną - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) 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;

18) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;

19) w obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

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

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: 01.MN/U i 02.MN/U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (w szczególności zakłady pogrzebowe).

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

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

1) tereny 01.MN/U i 02.MN/U (w części) położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

2) tereny 01.MN/U i 02.MN/U (w części) położone są w strefie ochrony ekspozycji „E" - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,02,

b) maksymalną – 0,8;

5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

6) 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%;

7) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 4:

a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (kopertowy), o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º;

8) 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 15º do 45º,

d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;

9) dla nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);

10) dostępność komunikacyjna dla terenu:

a) 01.MN/U – z terenu 01.KDL,

b) 02.MN/U – z terenu 01.KDL, 03.KDD i 02.KDW;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m^2,

b) mieszkaniowo-usługowej – 1000 m^2,

c) usługowej – 1000 m^2.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MNi 05.MN ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

1) tereny 01.MN, 02.MN (w części), 03.MN (w części), 04.MN i 05.MN (w części) położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

2) tereny 01.MN, 02.MN (w części), 03.MN (w części), 04.MN i 05.MN (w części) położone są w strefie ochrony ekspozycji „E” - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

3) linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu:

a) maksymalne nieprzekraczalne dla terenu: 01.MN, 02.MN, 03.MN, 04.MN i 05.MN,

b) obowiązujące dla terenu: 01.MN, 02.MN, 03.MN i 04.MN;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,05,

b) maksymalną – 0,6;

5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 30%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 50%,

7) parametry i wskaźniki dla budynków mieszkalnych:

a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (kopertowy), o kącie nachylenia połaci od 30º do 45º,

d) obowiązuję stosowanie pokrycia ceramicznego lub naśladującego ceramiczne, w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego;

8) 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 15º do 45º,

d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;

9) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);

10) dostępność komunikacyjna dla terenu:

a) 01.MN – z drogi dojazdowej (ul. Widokowa) poza granicami opracowania planu (teren 013KDD zgodnie z obowiązującym planem miejscowym),

b) 02.MN – z terenu 01.KDL, 03.KDD, 04.KDD i z drogi dojazdowej (019KDD zgodnie z obowiązującym planem miejscowym),

c) 03.MN – z terenu 01.KDL, 03.KDD, 04.KDD i 01.KDW;

d) 04.MN - z terenu 01.KDL i 02.KDD,

e) 05.MN – z terenu 01.KDL, 03.KDD i 02.KDW;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m^2.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej (w rozumieniu przepisów odrębnych) oraz infrastruktury technicznej.

3. W terenach zakazuje się lokalizacji usług związanych z: prowadzeniem warsztatów rzemieślniczych, blacharni, lakierni, stolarni, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków, myjni samochodowych oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (w szczególności zakłady pogrzebowe).

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

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

2) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji „E” - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10

3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,02,

b) maksymalną – 1,2;

5) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – minimum 20%,

7) parametry i wskaźniki dla budynków:

a) wysokość: nie większa niż 9,0 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,

c) geometria dachu: dwuspadowy lub czterospadowy (kopertowy), o kącie nachylenia połaci od 10º do 30º,

d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki;

8) dostępność komunikacyjna dla terenu z drogi gminnej nr 041802C;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m^2.

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

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

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

2) teren położony jest w strefie ochrony ekspozycji „E” - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

3) poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 534 oraz poszerzenie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 534 i drogi wojewódzkiej nr 543;

4) szerokość pasa drogi i jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 01.KDL ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej.

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

1) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

2) część terenu położona jest w strefie ochrony ekspozycji „E” - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10

3) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą dla terenu od 10,0 m do 22,0 m;

4) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) tereny 01.KDD, 02.KDD, 03.KDD (w części) i 04.KDD (w części) położone są w strefie ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego miasta Radzyń Chełmiński - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

2) tereny 01.KDD, 02.KDD, 03.KDD, 04.KDD (w części) i 05.KDD (w części) położone są w strefie ochrony ekspozycji „E" - należy uwzględnić odpowiednio ustalenia określone w § 10;

3) szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą:

a) dla terenu 01.KDD i 02.KDD 12,0 m,

b) dla terenu 03.KDD i 04.KDD 10,0 m;

4) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: 01.KDW i 02.KDW ustala się przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej.

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

1) tereny 01.KDW 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 wynoszącą dla terenów 8,0 m;

3) szerokość pasa jezdni lub pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jan Michaliszyn

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXXVI/287/21
Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia 29 listopada 2021 r.

SKALA 1:1000
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - ok. 18,6 ha

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBRĘBU RADZYŃ CHEŁMIŃSKI, MIASTO RADZYŃ CHEŁMIŃSKI

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

MU — **MU - strefa mieszkaniowo-usługowa**

TERENY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZUJĄ PLANY MIEJSCOWE

granica obszaru dla którego obowiązuje plan miejscowy

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

strefa ochrony ekspozycji "E"

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE OBOWIĄZUJĄCYM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MAKSYMALNA NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- 01.MN — OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ DLA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA RADZYŃ CHEŁMIŃSKI
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI „E"
- 10 m — STREFA OCHRONNA OD MASZTU RADIOWO-TELEWIZYJNEGO ORAZ LINII RADIOWEJ - WYMIAROWANIE
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ O SZEROKOŚCI MINIMUM 3M

PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN,U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDG — TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ
- KDL — TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- KDD — TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA GRAFICZNE O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA RADZYNIA CHEŁMIŃSKIEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO
- 013KDD — OZNACZENIE TERENU WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 KV

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

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY	BURMISTRZ MIASTA I GMINY RADZYŃ CHEŁMIŃSKI

Droga wojewódzka nr 534
Droga gminna nr 041301C
01.U
01.MN
02.MN
03.MN
04.MN
01.MN/U
02.MN/U
05.MN
01.KDG
02.KDD
03.KDD
04.KDD
01.KDL
02.KDL
01.KDW
02.KDW
013KDD (droga dojazdowa zgodnie z obowiązującym mpzp)
019KDD (droga dojazdowa zgodnie z obowiązującym mpzp)
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południe-Zachód" w Radzyniu Chełmińskim Uchwała nr V/28/11 z dnia 1 marca 2011 r.
Tereny Gminy Radzyń Chełmiński
Droga Radzyń Chełmiński - Wybudowanie
Droga Radzyń Chełmiński - Wybudowanie - Droga wojewódzka nr 534

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/287/21

Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego

z dnia 29 listopada 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ RADZYNIA CHEŁMIŃSKIEGO
o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Radzyń Chełmiński,
Miasto Radzyń Chełmiński

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 15 października 2021r. do 8 listopada 2021r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 27 października 2021 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 22 listopada 2021 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/287/21

Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego

z dnia 29 listopada 2021 r.

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

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

Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, polegającą na wykupie terenów komunikacyjnych o powierzchni 4655 m^2. Koszty związane z wykupem terenów komunikacyjnych będą finansowane ze środków pochodzących z budżetu gminy.

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) możliwe współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy –

w ramach m.in.:

a) środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/287/21

Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego

z dnia 29 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) plan miejscowy uchwala 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 XXV/216/21 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu Radzyń Chełmiński, Miasto Radzyń Chełmiński.

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

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

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

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

1. W planie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:

   a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",

   b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do drogi wojewódzkiej nr 534, drogi gminnej nr 041802C oraz dróg wewnętrznych,

   c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych;

4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną konserwatorską na podstawie planu miejscowego, dla których ustalono w planie zasady ich ochrony;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest głownie 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 oraz komunikacyjną;

10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - na obszarze objętym planem miejscowym oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, kanalizacyjnej i wodociągowej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

   a) opublikowano w dniu 23 lutego 2021 r. ogłoszenie w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska" o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,

   b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 15 października 2021 r. do 8 listopada 2021 r., obwieszczenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska" w dniu 7 października 2021 r. oraz zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu a także na stronie internetowej urzędu (BIP); dyskusja publiczna nad projektem odbyła się 27 października 2021 r.; w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza i w związku z art. 17 ust. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi będą wymagały rozstrzygnięcia przez Radę Miejską.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu, a także przez umożliwianie wglądu do dokumentacji planistycznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński"; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie strefy mieszkaniowo-usługowej.

4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze wojewódzkiej nr 534 oraz drodze gminnej nr 041802C, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;

2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz komunikacyjnej zarówno na terenach zainwestowanych jak i na terenach niezagospodarowanych i niezabudowanych; teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, przez teren opracowania lub na sąsiednich działkach przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i sieć telekomunikacyjna.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński - analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński i przyjęta uchwałą Nr XIII/125/16 Rady Miejskiej Radzynia Chełmińskiego z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie oceny aktualności uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński. Opracowany plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w ww. analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy - został określony w prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Miejskiej w tym zakresie.