

UCHWAŁA NR VI/64/19
RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO

z dnia 28 lutego 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w północnej części obrębu Zakrzewo, Gmina Radzyń Chełmiński**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 r. poz. 994 zmiana: poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432 i poz. 2500) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz uchwały Nr XXVIII/247/17 Rady Miejskiej Radzyń Chełmiński z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Zakrzewo, Gmina Radzyń Chełmiński, po stwierdzeniu, iż miejscowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Radzyń Chełmiński Nr X/101/15 z dnia 21 października 2015 r., Rada Miejska Radzyń Chełmiński uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Zakrzewo, Gmina Radzyń Chełmiński, którego granice zostały wyznaczone zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/247/17 Rady Miejskiej Radzyń Chełmiński z dnia 28 czerwca 2017 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.

§ 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) oznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - e) strefa „OW” ochrony archeologicznej,
 - f) 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;
- 2) maksymalnej 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, balkonów, ganków, schodów, pilastrów, gzymsów, podziemnych części budynku, na odległość nie większą niż 1,50 m;
- 3) 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;
 - 4) obszarze objętym planem – należy przez to rozumieć sumę terenów będących przedmiotem ustaleń niniejszej uchwały;
 - 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
 - 6) 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;
 - 7) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1, wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
 - 8) 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;
 - 9) niskoemisyjnym źródle ciepła – należy przez to rozumieć źródła ciepła o wysokiej sprawności energetycznej, oparte na paliwach stałych, ciekłych, gazowych, energii elektrycznej, energii odnawialnej;
 - 10) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 11) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
 - 12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu w najniższym położonym miejscu w obrysie obiektu budowlanego do jego najwyższego punktu;
 - 13) 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. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 23,4 ha.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) KDG – teren drogi publicznej głównej;
- 4) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m, za wyjątkiem budynków, dla których maksymalna wysokość została ustalona w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, budowli i urządzeń rolniczych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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 terenu MN/U należy przyjąć dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, określony w przepisach o ochronie środowiska;
 - 5) nakaz wyznaczenia miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych oraz prawidłowe zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) 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 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 ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne – nieekspozowane stanowiska archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie niniejszego planu;
- 2) dla nieruchomych zabytków archeologicznych ustala się następujące zasady ich ochrony:
 - a) nieruchomy zabytek archeologiczny objęty strefą „OW” ochrony archeologicznej;
 - b) ochronę tego zabytku należy uwzględnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

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

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

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie wystąpiła potrzeba określania.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie wystąpiła potrzeba określania.

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

- 1) w pasie technicznym o szerokości po 5,0 m od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (co równe jest odległości 6,5 m od osi słupa) występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie skablowania lub demontażu napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia się z drogi: wojewódzkiej nr 538 oraz dróg gminnych nr 041635C i nr 041604C;
- 2) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy realizować w granicach działki w ilości minimum dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca na mieszkanie,
 - b) zagrodowej - 2 miejsca na mieszkanie,
 - c) usługowej 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, jednak nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal usługowy;

- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zapewnić miejsca parkingowe w terenach dróg publicznych oraz strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) w realizacji poszczególnych elementów układu komunikacyjnego uwzględniać obecne i przyszłe powiązania komunikacyjne dróg;
- 5) w obszarze objętym planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę wszelkich sieci infrastruktury technicznej;
- 6) 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;
- 7) zaopatrzenie w wodę:
 - a) nakazuje się przyłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej przewodami o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 32 mm,
 - b) do zewnętrznego gaszenia pożaru należy zapewnić punkty poboru w odpowiedniej ilości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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, do bezodpływowych zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w postaci 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 dojazdu do drogi publicznej;
- 10) 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;
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie budynków z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów - powierzchniowo na teren działki (do gruntu) lub do rowu melioracyjnego 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 rowu melioracyjnego;
- 13) zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną – kanalizacja kablowa w postaci linii kablowych lub linii optotelekomunikacyjnych, w powiązaniu z siecią zewnętrzną;
- 14) 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. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: 1RM, 3RM, 5RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM i 11RM ustala się przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz innych budynków i urządzeń służących wyłącznie produkcji rolnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu.

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

- 1) w terenie 1RM, 3RM, 5RM, 7RM i 11RM wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących hodowli zwierząt;
- 2) w terenie 8RM, 9RM, 10RM wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (w rozumieniu przepisów odrębnych), dotyczących hodowli zwierząt;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – nie wystąpiła potrzeba określania,
 - b) maksymalną – 0,3;
- 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 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 8) parametry i wskaźniki dla budynków gospodarczych, inwentarskich:
 - a) wysokość: nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 9) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 10) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 11) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń rolniczych, niezbędnych dla prowadzenia gospodarstwa rolnego bez ograniczania gabarytów wysokościowych;
- 13) dostępność komunikacyjna dla terenu:
 - a) 1RM, 3RM, 5RM, 7RM – z drogi wojewódzkiej nr 538,
 - b) 8RM i 11RM – z drogi wojewódzkiej nr 538 poprzez drogi wewnętrzne,
 - c) 9RM i 10RM – z drogi gminnej nr 041635C;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000,0 m².

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem: 2MN/U, 4MN/U, 6MN/U, 12MN/U i 13MN/U ustala się przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej.

2. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz 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, blacharnie, lakiernie, stolarnie, skupem i przetwarzaniem metali i tworzyw sztucznych (odpadów); usługami handlu dotyczącymi sprzedaży: materiałów budowlanych oraz surowców energetycznych wykorzystywanych do ogrzewania budynków oraz obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe).

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

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

- 1) w terenie 6MN/U i 12MN/U zlokalizowane są nieruchome zabytki archeologiczne objęte strefą „OW” ochrony archeologicznej - należy stosować ustalenia określone w par. 10;
- 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,02,
 - b) maksymalną – 0,4;
- 4) maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – minimum 50%,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – minimum 30%,
 - c) usługowej – minimum 30%;
- 6) parametry i wskaźniki dla budynków, o których mowa w ust. 3:
 - a) wysokość: nie większa niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: nie więcej niż 2,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki dla budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość: nie większa niż 6,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,0,
 - c) geometria dachu: jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci do 45°,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych poziom posadowienia posadzki parteru – maksymalnie 1,20 m (ponad poziomem terenu);
- 9) dostępność komunikacyjną dla terenu:
 - a) 2MN/U, 4MN/U, 6MN/U – z drogi wojewódzkiej nr 538,
 - b) 12MN/U – z drogi wojewódzkiej nr 538 oraz drogi gminnej nr 041604C,
 - c) 13MN/U – z drogi gminnej nr 041604C;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m²,
 - b) mieszkaniowo-usługowej – 800 m²,
 - c) usługowej – nie ustala się.

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

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

- 1) dla terenu minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą od 25,0 m do 39,0 m;
- 2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie wydzielenia drogi „serwisowej” (poza pasem drogi wojewódzkiej nr 538) do obsługi terenów 1RM, 4MN/U oraz 5RM na podstawie przepisów odrębnych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 02KDD ustala się przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej.

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

- 1) dla terenu minimalną szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m;
- 2) szerokość pasa jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Jan Michaliszyn

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Zakrzewo, Gmina Radzyń Chełmiński.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2018 r. poz. 994 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 2018 r. poz. 1945) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Burmistrz Miasta i Gminy Radzyń Chełmiński rozpoczął na podstawie uchwały Nr XXVIII/247/17 Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego z dnia 28 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Zakrzewo, Gmina Radzyń Chełmiński.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2018 poz. 2081), 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.). 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081) 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 terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzyń Chełmiński, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego Nr X/101/15 z dnia 21 października 2015 r. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej gminy.

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

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
 - b) wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
 - c) określanie 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 planem położony jest poza granicami obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - w granicach obszaru znajdują się nieruchome zabytki archeologiczne – nieeksponowane stanowiska archeologiczne z nawarstwieniami kulturowymi;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - w granicach planu brak jest terenów publicznych, dla których należy zapewnić rozwiązania uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, natomiast projektowana zabudowa zostanie realizowana wg indywidualnych potrzeb w zgodzie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest głównie zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa i usługowa;
- 7) prawo własności - zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią głównie własność osób fizycznych, gminy, Zarządu Dróg Wojewódzkich i Skarbu Państwa;
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa - w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych linii kolejowych, wodnych szlaków komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa. Przez teren opracowania przebiega natomiast droga wojewódzka nr 538.
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - b) zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

c) komunikacyjną.

10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

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 26 lipca 2017 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 22 listopada 2018 r. do 14 grudnia 2018 r., obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „Gazeta Pomorska” w dniu 14 listopada 2018 r.; dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się w dniu 12 grudnia 2018 r., w okresie wyłożenia projektu dokumentu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia nie zostały zgłoszone żadne uwagi;

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

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu obsługi wodociągów gminnych; istniejąca sieć zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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 - 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 mieszkaniowej.

3. 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 538 oraz drodze gminnej nr 041635C i nr 041604C, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;
- 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy - na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się w szczególności lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zagrodowej zarówno na terenach zainwestowanych jak i na terenach niezagospodarowanych i niezabudowanych; teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, przez teren opracowania przebiega sieć elektroenergetyczna, wodociągowa oraz telekomunikacyjna.

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

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

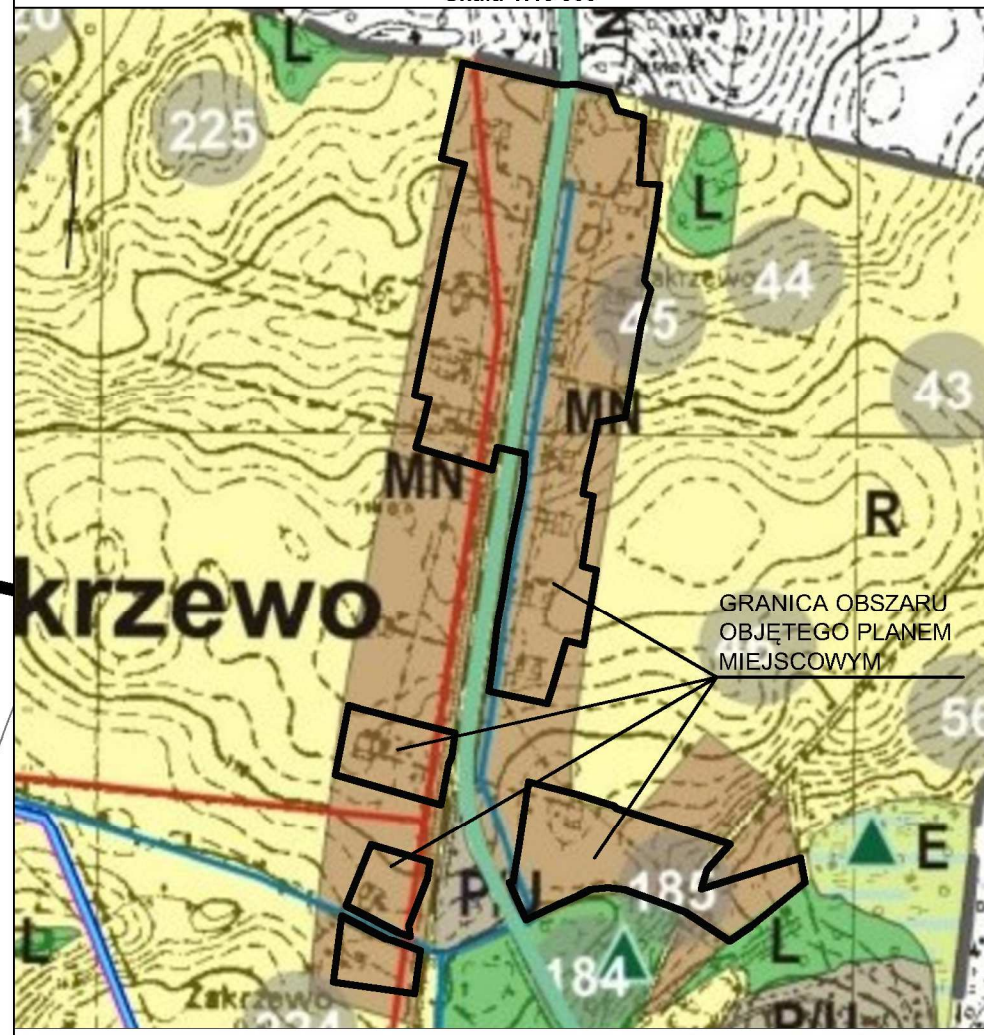
Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości,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



MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI OBRĘBU ZAKRZEWO, GMINA RADZYŃ CHEŁMIŃSKI

Załącznik nr 1 do Uchwały nr VI/64/19
Rady Miejskiej Radzyń Chełmiński z dnia 28 lutego 2019 r.

SKALA 1:1000
Powierzchnia obszaru objętego opracowaniem - 23,4 ha
Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Radzyń Chełmiński
Skala 1:10 000



KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY I PRZEZNACZENIE TERENÓW

STREFY FUNKCJONALNE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

MN - MN - strefa mieszkaniowa

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

stanowisko archeologiczne, placisk, nieeksploatowane - strefa "W" ochrony archeologicznej

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

OZNACZENIA

GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
OZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
WYMIAROWANIE
STREFA "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MNU - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM - TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANCZY I OGRÓDNICZYCH
KDG - TERENY DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ
KDD - TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ

ORGAN SPORZĄDZAJĄCY: BURMISTRZ MIASTA I GMINY RADZYŃ CHEŁMIŃSKI



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/64/19
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego
z dnia 28 lutego 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ RADZYŃ CHEŁMIŃSKIEGO o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Zakrzewo, Gmina Radzyń Chełmiński

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 22 listopada 2018 r. do 14 grudnia 2018 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północnej części obrębu Zakrzewo, Gmina Radzyń Chełmiński wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która została zorganizowana w dniu 12 grudnia 2018 r. oraz w terminie przynajmniej 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu tzn. do dnia 31 grudnia 2018 r.

- nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/64/19
Rady Miejskiej Radzyna Chełmińskiego
z dnia 28 lutego 2019 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) zadania własne gminy.

Na terenie objętym planem przewiduje się inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, polegającą na wykupie gruntu o powierzchni około 180 m² przeznaczonego na poszerzenie pasa drogi publicznej - gminnej. Koszty związane z wykupem gruntu będą finansowane ze środków pochodzących z budżetu gminy.