

Projekt



z dnia 14 grudnia 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LISEWO**

z dnia 21 grudnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Chełmińskiej”  
w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15 i art. 29 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 784, 922 i 1873), Rada Gminy Lisewo po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo uchwalonego uchwałą Nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31 sierpnia 2015 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Chełmińskiej” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 2. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w realizacji ustaleń planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu, w szczególności zieleń urządzone, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, urządzenia budowlane takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, place pod śmietniki, zbiorniki przeciwpożarowe itp., o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli; linie zabudowy określone w planie nie dotyczą okapów i gzymsów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą być wysunięte przed wyznaczoną linię zabudowy z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych; linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1. Oznaczenia obowiązujące:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) wymiarowanie,

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

3. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 i 2 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, namiotów itp., zbiorniki retencyjne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nowe zagospodarowanie terenu powinno zapewniać wysokie walory przestrzenne i architektoniczne;
- 2) realizację zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) realizację wszystkich budynków w obrębie jednej działki budowlanej o jednakowej kolorystyce i architekturze;
- 4) realizację budynków wolnostojących, budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej;
- 5) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie, rozdzielnie, samoistniejącej i współistniejącej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej dla działki budowlanej 650 m<sup>2</sup>;
- 7) dla istniejących obiektów, których gabaryty, bądź lokalizacja na działce wykraczają poza parametry ustalone w niniejszym planie, uznaje się za zgodne z planem i dopuszcza się ich dalsze użytkowanie, w tym możliwość przeprowadzenia remontów, przebudowy oraz rozbudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 8) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzona działalność powinna spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska (w tym w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz hałasu);
- 3) zakaz realizacji usług uciążliwych społecznie, takich jak: blacharnie, lakiernie, stolarnie, krematoria, prosektoria, usługi w zakresie transportu;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

- 5) wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi w formie grup drzew i krzewów oraz w szpalerach wzdłuż ciągów komunikacyjnych i granic własności;
  - 6) kształtowanie pasów zadrzewień pod kątem dobrego przewietrzenia terenu;
  - 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia.
  5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje potrzeba określenia.
  6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie występuje potrzeba określenia.
  7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy - 0,01 – 0,8 działki budowlanej;
    - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej;
    - 3) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki;
    - 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
      - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce parkingowe uznaje się miejsce w garażu,
      - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej budynków;
    - 5) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania;
    - 6) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych, wbudowanych lub zewnętrznych;
    - 7) gabaryty obiektów:
      - a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10,0 m;
      - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
      - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.
  8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określenia.
  9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
    - 1) nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
    - 2) parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
      - a) minimalna powierzchnia działki – 800,0 m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%;
      - b) minimalna szerokość frontu działki – 17,0 m, z tolerancją do 1 metra;
      - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.
  10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określenia.
  11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych przyległych do terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) obsługę komunikacyjną terenu przyległych do drogi wojewódzkiej poprzez istniejące powiązania komunikacyjne;

- 3) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np. stacje transformatorowe, przepompownie itp.), na wydzielonych geodezyjnie działkach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) zaopatrzenie w wodę:
    - a) z sieci wodociągowej;
    - b) dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
  - 7) gospodarkę ściekami i wodami opadowymi:
    - a) odprowadzenie ścieków bytowych do układu kanalizacyjnego;
    - b) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacyjnej;
    - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
    - a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia;
    - b) realizację sieci elektroenergetycznej jako podziemnej;
  - 9) segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi;
  - 10) zaopatrzenie w ciepło - z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w oparciu o indywidualne ekologiczne urządzenia grzewcze;
  - 11) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy (butle gazowe);
  - 12) telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
12. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wyłączeniem przydomowych oczyszczalni ścieków;
  - 2) do czasu realizacji zagospodarowania terenów zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów.
13. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m<sup>2</sup>, z tolerancją do 10%;
  - 2) zapisy ust. 1 nie dotyczy wydziełów geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
14. Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - 30%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisewo.

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

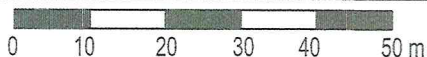
§ 7. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lisewo.

TR-622  
Rada Prawny  
  
Anna Kaszubowska

ZASTĘPCA WÓJTA  
  
mgr Agnieszka Dalke

SKALA 1 : 1000

1 cm - 10 m

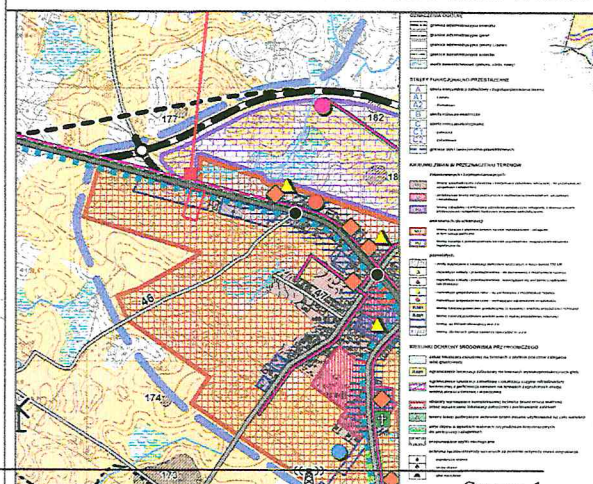


OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiarowanie
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

1MN/U

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LISEWO



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

RADY GMINY LISEWO

z dnia 21 grudnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 15.10.2021 r. do 08.11.2021 r. projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie składania uwag do dnia 23.11.2021 r. – **UWAGI NIE WPLYNĘŁY**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

RADY GMINY LISEWO

z dnia 21 grudnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 741 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą:

- infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, ciepłna oraz infrastruktura związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących.

2. Realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Prawo ochrony środowiska, o drogach publicznych, o gospodarce nieruchomościami. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych i ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie Prawo energetyczne. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Realizacja zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków pozyskanych ze źródeł zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

RADY GMINY LISEWO

z dnia 21 grudnia 2021 r.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 USTAWY Z DNIA 27 MARCA  
2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. Dz. U. z 2021 r.  
poz. 741 z późn. zm.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Chełmińskiej” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo.



Załącznik Nr 1 do załącznika Nr 4  
Zalacznik4.1.xml

## Uzasadnienie

Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.). Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren położony w miejscowości Lisewo.

Zgodnie z ustaleniami planu teren objęty jego granicami przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Uchwalając plan miejscowy stwierdza się, że przedmiot i zakres planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lisewo, przyjętego Uchwałą Nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31 sierpnia 2015 r.

Zgodnie z art. 46 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.) w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Przy opracowaniu planu zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego. Sporządzona na potrzeby planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 w/w ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie zgodnie z art. 53 uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Chełmnie oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Ponadto zgodnie z art. 54 ust. 1 w/w ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą został pozytywnie zaopiniowany przez w/w organy.

Zgodnie z art. 17 pkt 1, 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości o przystąpieniu do opracowania projektu planu i możliwości składania wniosków do w/w dokumentu.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający projekt miejscowego planu uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag.

W trakcie wyłożenia, w dniach od 15 października 2021 r. do dnia 08 listopada 2021 r. oraz w okresie zbierania uwag do projektu planu, tj. do 23 listopada 2021 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Z uwagi na geograficzne położenie analizowanego terenu nie występowała konieczność przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgenicznego oddziaływania na środowisko.

Ze względu na rodzaj planowanego zagospodarowania oraz charakter planowanych inwestycji można stwierdzić, że nie ma potrzeby monitorowania instytucjonalnie i w szerokim zakresie skutków realizacji ustaleń projektu planu. Ewentualne uciążliwości ograniczą się do terenów obiektów i działek objętych planem, tym samym nie wnioskuje się w prognozie o przeprowadzenie szczególnych pomiarów stanu środowiska i poziomów zanieczyszczeń.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Południowego rejonu ul. Chełmińskiej w miejscowości Lisewo, gm. Lisewo.

Projektodawca: Wójt Gminy Lisewo Jakub Kochowicz

Projekt sporządził: Podinspektor ds. zagospodarowania przestrzennego i infrastruktury Marika Stafiej