

Projekt 11.7

z dnia 15 listopada 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LXI/.../2023
RADY GMINY LISEWO**

z dnia 29 listopada 2023 r.

**w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Lisewo oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
obowiązujących na obszarze Gminy Lisewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Gminy Lisewo, po zapoznaniu z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lisewo” i jej uprzednim zaopiniowaniu przez Powiatową Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, uchwala co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożoną przez Wójta Gminy Lisewo „Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lisewo”, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Uznaje się za aktualne Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo, uchwalone uchwałą nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31 sierpnia 2015 r.

§ 3. Uznaje się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze Gminy Lisewo i wymienione w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lisewo”.

§ 4. Zobowiązuje się Wójta Gminy Lisewo do dalszego monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Lisewo i w miarę potrzeb do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

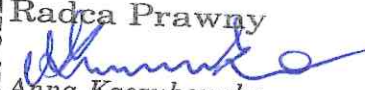
§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisewo.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Lisewo.

Przewodniczący Rady Gminy

Piotr Goliński


WÓJT
mgr Jakub Kochowicz

TR-622 Radca Prawny

Anna Kaszubowska

Uzasadnienie

Stosownie do wymagań przepisu art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023r. poz. 977 z późn zm.), w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Wójt przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa wyżej, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania do ich zmian.

Mając na uwadze powyższe, przystąpiono do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lisewo, a następnie wykonano stosowne opracowanie, które uzyskało wymaganą opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że treści zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo zachowują nadal aktualność i nie wymagają pilnych zmian. Dokument zawiera stosowne i wystarczające wydzielenia terenów rozwojowych, predysponowanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców gminy oraz uwarunkowań lokalnych. Dostosowania do obecnych norm prawnych może potrzebować kwestia energetyki odnawialnej, w związku ze zaktualizowanymi przepisami w tym zakresie.

Należy kontynuować i doprowadzić do końca toczące się procedury w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w miarę potrzeb podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów, które spełniają wymogi ustawowe co do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, należy wydawać takie decyzje. Należy przy tym brać pod uwagę potrzebę zachowania ładu przestrzennego, zwartej układu przestrzennego wsi, unikając rozproszenia zabudowy.

Projektodawca: Jakub Kochowicz - Wójt Gminy Lisewo

Projekt sporządziła: Marika Stafiej - podinsp ds.
zagospodarowania przestrzennego
i infrastruktury

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY LISEWO



ZAMAWIAJĄCY:

Gmina Lisewo
ul. Chełmińska 2, 86-230 Lisewo

WYKONAWCA:

Geofabryka Sp. z o.o.
ul. Prosta 19/5, 87-100 Toruń

czerwiec 2023

1. Wstęp.....	5
2. Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo	6
2.1 Informacja ogólna	6
2.2 Cel opracowania analizy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo.....	6
2.3 Zgodność ustaleń obowiązującego Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	7
2.4 Podsumowanie.....	9
3. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	10
3.1 Informacja ogólna	10
3.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z terenu Gminy Lisewo	10
3.3 Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Lisewo.....	14
3.4 Podsumowanie.....	14
4. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane na terenie Gminy Lisewo	16
4.1 Informacja ogólna	16
4.2 Decyzje o warunkach zabudowy	17
4.3 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	19
4.4 Podsumowanie.....	22
5. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Lisewo.....	23
6. Wykaz wykorzystanych materiałów.....	26

1. Wstęp

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977): *w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany plany miejscowego.*

W związku z powyższym Wójt Gminy Lisewo podjął decyzję o sporządzeniu Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lisewo. Opracowanie zostało sporządzone na zlecenie Gminy Lisewo przez zespół autorski Geofabryki: Jakuba Makarewicza i Darię Witkowską.

Niniejsza analiza składa się z trzech podstawowych części, które odwołują się do tematyki planowania przestrzennego na poziomie gminnym:

- w pierwszej kolejności przedstawiono wiadomości dotyczące obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo,
- następnie zestawiono miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – obowiązujące oraz będące w trakcie procedury sporządzania,
- na końcu zawarto informacje w zakresie wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o inwestycji celu publicznego.

Taki układ umożliwi przedstawienie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w ujęciu „od ogółu do szczegółu”, dzięki czemu analiza poprzez skupienie na kolejnych szczeblach planowania przestrzennego w gminie, pozwoli na przedstawienie stosownych wniosków końcowych.

Analizę wykonano w oparciu o dane z lat 2017-2023 (do maja włącznie), uwzględniając przedział czasowy od ostatniej uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w obszarze Gminy Lisewo (uchwała nr XX/120/2016 Rady Gminy Lisewo z dnia 22 czerwca 2016 r.) niemal do chwili obecnej, dzięki czemu rzetelnie przedstawiono zmiany w zagospodarowaniu gminy.

2. Analiza i ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo

2.1 Informacja ogólna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej „studium”) jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania. Studium sporządzane jest dla całej gminy, jako akt kierownictwa wewnętrznego, jednak nie wywołuje skutków prawnych, ponieważ nie jest aktem prawa miejscowego. Studium wytycza ramy do rozwoju całej gminy, kierunek, w którym powinny zachodzić zmiany, w tym przestrzenne, lecz nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dokumenty, takie jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy właśnie decyzje o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nie powinny jednak pozostawać z nim w sprzeczności, jako z aktem nadrzędnym. Ponadto studium wiąże władze gminy oraz podporządkowane im organy i jednostki w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących polityki przestrzennej na terenie gminy, w celu realizacji wyznaczonych założeń.

Obecnie obowiązującym dokumentem dla Gminy Lisewo, wiążącym jej organy, jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo, przyjęte uchwałą nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31 sierpnia 2015 r.

2.2 Cel opracowania analizy i oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo zostało uchwalone w 2015 r. – 8 lat temu. Niniejsze opracowanie jest oceną aktualności założonych w nim celów rozwoju, przyjętych ogólnych kierunków rozwoju struktury zagospodarowania oraz aktualności ustaleń w kontekście realizowania dalszej polityki przestrzennej. Głównym jej celem jest analiza:

- uwarunkowań rozwoju gminy w zakresie środowiska przyrodniczego i jego ochrony, stanu dziedzictwa kulturowego, stanu zagospodarowania, warunków życia ludności oraz stanu infrastruktury technicznej,
- wytyczonych dotychczas kierunków zagospodarowania przestrzennego w stosunku do zaktualizowanych potrzeb rozwojowych oraz uchwalonych wieloletnich programów wraz z określeniem możliwości potencjalnych zmian wykorzystania przestrzeni w zgodzie z przyjętymi celami rozwoju.

Powyższa analiza pozwoli zdiagnozować czy podstawowe założenia rozwoju przestrzennego gminy powinny zostać zmienione i jeżeli zajdzie taka konieczność – określić w jakim zakresie, a także stwierdzić czy ustalenia studium umożliwiają kontynuację prowadzenia polityki przestrzennej.

2.3 Zgodność ustaleń obowiązującego Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Poniżej przedstawiono zestawienie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzp), dotyczące wymaganego zakresu treści studium (art. 10 ust. 2 i 2a) z informacją o zawartości, bądź jej braku w aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo.

Zakres ustawowy – art. 10 ust. 2 upzp W studium określa się w szczególności:	Odniesienie do zawartości Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo, przyjętego uchwałą nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31 sierpnia 2015 r.
1) a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;	W studium wskazano strefy funkcjonalno-przestrzenne, kierunki zmian w przeznaczeniu terenów, przez wyznaczenie terenów zabudowanych i zagospodarowanych (MU, U, PU), wskazanych do urbanizacji (MU, PU), a także wskazania co do rozwoju/zmniejszenia uciążliwości największych zakładów i przedsiębiorstw, gospodarstw rolnych; tereny, na których obowiązują mpzp i dla których gmina zamierza sporządzić mpzp, strefy wyłączone z lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy ponad 100 kW – wskazana aktualizacja ze względu na toczące się postępowania w sprawie uchwalenia miejscowych planów, wskazanie obszarów mpzp uchwalonych po 2015 r., a także edycja przeznaczenia terenów w związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy; możliwe wskazanie nowych terenów inwestycyjnych, adekwatnie do potrzeb mieszkańców gminy. Dla województwa kujawsko-pomorskiego nie przyjęto do tej pory audytu krajobrazowego.
1) b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;	Zawarto niezbędne wskaźniki dla poszczególnych terenów, aktualizacja nie jest wymagana.
3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;	Ustalenia aktualne na dzień sporządzania analizy, należałoby jednak przedyskutować kwestię proponowanych w studium użytków ekologicznych – przystąpić do kompletowania dokumentacji na potrzeby wyznaczania takich obiektów lub przemyśleć zasadność ich wyznaczania.
4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;	Nie zachodzą okoliczności co do stwierdzenia nieaktualności wykazów zabytków nieruchomych. Możliwość aktualizacji rejestru i ewidencji zabytków, we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;	W zakresie komunikacji możliwa weryfikacja dróg przeznaczonych do modernizacji, przebiegu projektowanej obwodnicy wsi Lisewo. W zakresie pozostałej infrastruktury technicznej możliwa weryfikacja szczegółowych ustaleń dot. poszczególnych mediów, ze wskazaniem do uaktualnienia ustaleń w zakresie elektroenergetyki – likwidacji z rysunku i tekstu linii 220 kV i naniesienie linii 400 kV jako istniejącej.
6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;	Wskazana weryfikacja i aktualizacja w zakresie inwestycji zrealizowanych w ostatnich latach i możliwych nowych przedsięwzięć.
7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;	Możliwa aktualizacja w związku z trwającymi pracami nad nowym Planem zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego.
8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;	Brak uwag – w granicach gminy nie występują uwarunkowania rodzące obowiązek sporządzenia mpzp; nie wyznacza się również obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości i innych terenów, dla których sporządzenie miejscowego planu jest obowiązkowe.
9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;	Wskazana aktualizacja – dla części terenów rozwojowych wskazanych w studium toczy się procedura sporządzania mpzp, a także odnośnie planowanych uprzednio inwestycji, które zostały zrealizowane (linia 400 kV).
10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;	Ustalenia studium pozostają aktualne w tym zakresie, możliwa weryfikacja.
11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;	Ustalenia studium pozostają aktualne w tym zakresie – w granicach gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;	Ustalenia studium pozostają aktualne w tym zakresie – w granicach gminy nie występują złoża wymagające wyznaczeni filara ochronnego.
13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);	W granicach administracyjnych gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne - studium pozostaje aktualne w tym zakresie.
14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;	Studium wskazuje obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji – wskazana weryfikacja ustaleń w zakresie zagadnień rekultywacji i remediacji.
14a) obszary zdegradowane;	Wymagana aktualizacja ze względu na przyjęcie przez Gminę Lisewo Lokalnego Programu Rewitalizacji, w którym wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;	Zalecana aktualizacja – w granicach gminy występuje linia kolejowa, wzdłuż której nie wskazano na rysunku studium terenów zamkniętych.
2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w studium ustala się ich rozmieszczenie.	Studium zawiera informacje na temat odnawialnych źródeł energii, w tym rozmieszczenia elektrowni wiatrowych – możliwa weryfikacja i aktualizacja ustaleń, szczególnie w odniesieniu do zaktualizowanych niedawno przepisów odrębnych w zakresie elektrowni wiatrowych.

2.4 Podsumowanie

Informacje przedstawione w powyższej tabeli wskazują, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo generalnie zawiera właściwe i nadal aktualne wskazania w zakresie ogólnych kierunków rozwoju gminy. Uwidaczniają się jednak pewne nieścisłości, wynikające z aktualizowanego ustawodawstwa, a także przyjmowania, opracowywania przez gminę nowych lub zaktualizowanych dokumentów, jak Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Lisewo. Podział na strefy funkcjonalne generalnie pozostaje adekwatny do uwarunkowań przyrodniczych oraz społeczno-ekonomicznych, choć dopuszczalne są w ich obrębie pewne modyfikacje.

Czas od uchwalenia obowiązującego studium, tj. 8 lat, to okres, w którym zaszło w gminie wiele zmian, wynikających z ciągłego rozwoju osadnictwa, systemów infrastruktury. Studium zawiera w tym zakresie w większości dane aktualne, lecz mogące wymagać rozszerzenia o inwestycje, które na przestrzeni ostatnich lat pojawiły się w gminie. Należy przyznać, iż polityka rozwoju przestrzennego gminy jest nadal aktualna i słuszna, a ustalenia studium nie powodują w tym zakresie barier i utrudnień w sporządzaniu nowych miejscowych planów czy realizacji pojedynczych inwestycji, kluczowych dla gminy.

W związku z powyższym należy stwierdzić, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo, przyjęte uchwałą nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31 sierpnia 2015 r., pozostaje w większości nadal aktualne i nie wymaga pilnych zmian.

3. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1 Informacja ogólna

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej „miejscowy plan”) jest aktem prawa miejscowego, w związku z czym należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa. Miejscowy plan jest aktem regulującym zasady kształtowania ładu przestrzennego na danym obszarze, w którym określa się przeznaczenie i zasady gospodarowania przestrzenią. Jego ustalenia są wiążące, co wynika właśnie z faktu, iż należy do grupy aktów prawa miejscowego. Mimo to miejscowy plan powinien być zgodny z ramowymi ustaleniami w zakresie polityki przestrzennej gminy, zawartymi w studium. Jest to jeden z warunków ważności planu.

W granicach Gminy Lisewo dotychczas uchwalono 21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mają one moc obowiązującą w całości lub części – w przypadku, gdy dla jednego terenu przyjęto w późniejszym czasie nowy plan, zmieniający ustalenia poprzedniego.

3.2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z terenu Gminy Lisewo

Tabela 1. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych przez Radę Gminy Lisewo

Lp.	Uchwała	Adres publikacyjny	Dominująca funkcja	Przybliżony poziom skonsumowania
1.	nr XXII/180/97 Rady Gminy Lisewo z dnia 18 marca 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lisewo w pasie terenu pod gazociąg wysokiego ciśnienia Dn-300	Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 23 z dnia 14 sierpnia 1997 r. poz. 189	infrastruktura techniczna – gazociąg wysokiego ciśnienia	100%
2.	nr XXII/181/97 Rady Gminy Lisewo z dnia 18 marca 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lisewo w pasie terenu pod gazociąg wysokiego ciśnienia Dn-500	Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 23 z dnia 14 sierpnia 1997 r. poz. 190	infrastruktura techniczna – gazociąg wysokiego ciśnienia	100%
3.	nr XXX/237/98 Rady Gminy w Lisewie z dnia 27 marca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lisewo	Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 14 z dnia 20 maja 1998 r. poz. 82	produkcja, usługi	0%
4.	nr II/10/98 Rady Gminy w Lisewie z dnia 10 listopada 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lisewo	Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 39 z dnia 31 grudnia 1998 r. poz. 346	mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	100%

5.	nr II/11/98 Rady Gminy w Lisewie z dnia 10 listopada 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lisewo	Dz. Urz. Woj. Tor. Nr 39 z dnia 31 grudnia 1998 r. poz. 347	infrastruktura techniczna – maszt antenowy	100%
6.	nr XIV/112/2000 Rady Gminy w Lisewie z dnia 21 listopada 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo w części dotyczącej działki o numerze ewidencyjnym gruntów 258/3 położonej w Lisewie, na cele zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 28 z dnia 30 maja 2001 r. poz. 464	mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	90%
7.	nr XX/153/2001 Rady Gminy w Lisewie z dnia 20 lipca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo, w części dotyczącej działki geodezyjnej nr 291/17 położonej na gruntach wsi Lisewo na cele zabudowy stacji bazowej radiowego systemu dostępu	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 100 z dnia 29 sierpnia 2002 r. poz. 2049	infrastruktura techniczna – radiowa stacja bazowa	100%
8.	nr IV/26/2003 Rady Gminy Lisewo z dnia 7 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo, w części dotyczącej fragmentu działki geodezyjnej nr 2/7 położonej na gruntach wsi KAMLARKI, na cele zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z możliwością lokalizacji nieuciążliwych usług i handlu	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 51 z dnia 29 maja 2003 r. poz. 853	mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	100%
9.	nr VII/63/03 Rady Gminy Lisewo z dnia 29 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo, dla terenu położonego we wsi Strucfoń	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 39 z dnia 26 marca 2004 r. poz. 622	mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	60%
10.	nr VII/64/03 Rady Gminy Lisewo z dnia 29 sierpnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo, dla terenu położonego we wsi Lisewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 39 z dnia 26 marca 2004 r. poz. 623	produkcja, usługi	100%
11.	nr XXXI/194/06 Rady Gminy Lisewo z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki oznaczone nr ewidencyjnymi gruntów 180/1, 181/3, 181/6 o pow. łącznej 0,83 ha w Lisewie	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 137 z dnia 8 listopada 2006 r. poz. 2059	produkcja, usługi	100%

12.	nr XIII/93/08 Rady Gminy Lisewo z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu części działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 292/1 w Lisewie, obręb Lisewo, z przeznaczeniem na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 120 z dnia 15 września 2008 r. poz. 1932	mieszkaniowa	30%
13.	nr IX/51/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 4 sierpnia 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Lipienek	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 7 sierpnia 2015 r. poz. 2482	mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	90%
14.	nr XXVII/188/2017 Rady Gminy Lisewo z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, obejmującego części wsi Bartlewo, Błachta, Kornatowo, Pniewite, Lisewo, Malankowo, Chrusty i Krusin w Gminie Lisewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 11 kwietnia 2017 r. poz. 1786	infrastruktura techniczna – elektroenergetyka, f. rolnicza, zagrodowa, produkcja	100%
15.	nr XI/61/2019 Rady Gminy Lisewo z dnia 15 lipca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ul. Wybudowanie Wąbrzeskie – ul. Chełmińska miejscowości Lisewo gm. Lisewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 19 lipca 2019 r. poz. 4152	mieszkaniowa, mieszkaniowa z dopuszczeniem usług, usługi, f. rolnicza, zagrodowa	40%
16.	nr XVI/100/2020 Rady Gminy Lisewo z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Mikołaja z Ryńska i Autostrada A1” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo <i>/stwierdzono częściową nieważność aktu: Rozstrzygnięcie nadzorcze nr 16/2020 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 11 lutego 2020 r. w sprawie stwierdzenia nieważności w części uchwały nr XVI/100/2020 Rady Gminy Lisewo z dnia 16 stycznia 2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Mikołaja z Ryńska i Autostrada A1” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo/</i>	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 21 stycznia 2020 r. poz. 476 <i>/Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 12 lutego 2020 r. poz. 857/</i>	produkcja, usługi	10%

17.	nr XIX/120/2020 Rady Gminy Lisewo z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Chełmińskiej i ul. Mikołaja z Ryńska” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo <i>/stwierdzono częściową nieważność aktu: Rozstrzygnięcie nadzorcze nr 61/2020 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 15 lipca 2020 r. w sprawie stwierdzenia nieważności § 4 ust. 12 pkt 1, § 5 ust. 12 pkt 1, § 6 ust. 12 pkt 1 uchwały nr XIX/120/2020 Rady Gminy Lisewo z dnia 10 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Chełmińskiej i ul. Mikołaja z Ryńska” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo/</i>	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 17 czerwca 2020 r. poz. 3097 <i>/Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 16 lipca 2020 r. poz. 3707/</i>	mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	20%
18.	nr XXII/135/2020 Rady Gminy Lisewo z dnia 10 września 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rejon ul. Wybudowanie Wąbrzeskie – ul. Chełmińska miejscowości Lisewo gm. Lisewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 15 września 2020 r. poz. 4378	mieszkaniowa z garażami	100%
19.	nr XXXVI/242/2021 Rady Gminy Lisewo z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Wybudowanie Wąbrzeskie i Autostrada A1” w miejscowości Lisewo, gm. Lisewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 29 grudnia 2021 r. poz. 7024	produkcja, usługi	0%
20.	nr XLVIII/314/2022 Rady Gminy Lisewo z dnia 29 listopada 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Mikołaja z Ryńska” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 29 grudnia 2022 r. poz. 6461	mieszkaniowa, mieszkaniowa z dopuszczeniem usług, usługi	5%
21.	nr LIII/347/2023 Rady Gminy Lisewo z dnia 29 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w centralnej części miejscowości Pniewite, gmina Lisewo	Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z dnia 6 kwietnia 2023 r. poz. 2477	mieszkaniowa z dopuszczeniem usług	0%

3.3 Uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Lisewo

W ostatnich latach Rada Gminy Lisewo podjęła 2 tzw. uchwały intencyjne, dla których rozpoczęto, ale nie dokończono do tej pory procedury planistycznej:

- 1) uchwała Nr XXXVIII/258/2022 Rady Gminy Lisewo z dnia 8 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego na wschód od Autostrady A1, w obrębie ewidencyjnym Lisewo, gmina Lisewo;
- 2) uchwała nr LV/354/2023 Rady Gminy Lisewo z dnia 15 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rejon ul. Chełmińskiej i ul. Długiej” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo.

Każda z procedur inicjowanych ww. uchwałami jest obecnie na innym etapie. Procedura rozpoczęta w 2022 r. jest na bardziej zaawansowanym etapie, obecnie trwa opiniowanie i uzgadnianie projektu przez uprawnione organy. Powierzchnie obszarów objętych projektami planów wynoszą między 8-10 ha.

3.4 Podsumowanie

Do końca maja 2023 r. w granicach gminy Lisewo obowiązywało 21 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zajmują one sumaryczną powierzchnię wynoszącą około 385 ha, co stanowi blisko 4,5% ogólnej powierzchni gminy. Jest to bardzo niski stopień pokrycia miejscowymi planami. Należy przy tym zaznaczyć, iż największy powierzchniowo miejscowy plan w gminie zajmuje ponad 200 ha (dedykowany napowietrznej linii elektroenergetycznej z terenami pobliskimi) i stanowi blisko 60% całkowitej powierzchni terenów objętych miejscowymi planami w gminie. 9 miejscowych planów obejmuje obszary o powierzchni do 1 ha, 6 mpzp o powierzchni w przedziale od 1 do 10 ha, 5 mpzp o powierzchni w przedziale 10-100 ha i jeden wspomniany mpzp o powierzchni powyżej 200 ha. Rozkład taki wskazuje, że w gminie obowiązuje najwięcej „małych” mpzp, są to uchwały starsze i zazwyczaj podejmowane w celu zmiany planu ogólnego, dedykowane pojedynczym działkom. Miejscowe plany, które można określić jako „średnie” pod względem zajmowanej powierzchni, dotyczą głównie funkcji mieszkaniowej i usługowej, większe produkcji i usług oraz inwestycji infrastrukturalnych, jak gazociąg wysokiego ciśnienia.

Rozmieszczenie terenów objętych miejscowymi planami wskazuje, iż uchwały podejmowano dla terenów położonych w centralnej części gminy oraz we wschodniej. Wyraźne zagęszczenie obszarów objętych miejscowymi planami zaznacza się we wsi gminnej – Lisewie, gdzie podejmowano uchwały w celu rozwoju wielofunkcyjnego ośrodka, z naciskiem na funkcję mieszkalną oraz usługową, a także w pobliżu węzła autostradowego „Lisewo”, gdzie skoncentrowane są miejscowe plany z ukierunkowaniem na rozwój działalności produkcyjnej i usługowej.

Ważną kwestią w przypadku miejscowych planów jest również stopień, w jakim zostały zrealizowane. Przybliżony udział procentowy powierzchni wykorzystanych, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie w całej powierzchni objętej uchwałą, przedstawiony w powyższej tabeli wskazuje, iż w granicach gminy występują zarówno takie miejscowe plany, które można uznać za zrealizowane w całości lub zdecydowanej większości, jak i takie, których stopień skonsumowania jest zerowy. Wysoki stopień realizacji cechuje zazwyczaj plany uchwalane pod funkcję mieszkaniową oraz infrastrukturalną, a także produkcyjną. Aczkolwiek trudno wskazać tutaj powiązanie stopnia realizacji planu i funkcji jakiej dotyczy. Nie mniej stwierdzić można, iż największy stopień skonsumowania ustaleń mpzp dotyczy tzw. mpzp celowych – czyli takich, których uchwalenie było niezbędne do realizacji konkretnej inwestycji, jak urządzenia infrastruktury technicznej, służące mieszkańcom i nie tylko. Ponadto większy stopień realizacji planów wykazują uchwały starsze, a mniejsze – nowe, uchwalone stosunkowo niedawno.

Rada Gminy Lisewo uchwaliła w ciągu ostatnich trzech lat do miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których głównym celem było w większości utworzenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, tylko dwa dotyczyły terenów pod produkcję i usługi. Miejscowe plany lokowano na działkach o potencjale rozwojowym w kontekście obserwowanego ruchu inwestycyjnego – na terenach tworzących swego rodzaju luki, między istniejącą zabudową oraz posiadających dogodną obsługę komunikacyjną. Zabieg taki należy uznać za prawidłowy.

Jak wspomniano, większość uchwał podejmowano dla obszarów w granicach obrębu Lisewo i przy autostradzie A1. Poza mpzp o zasięgu „liniowym”, obejmującym kilka obrębów, przez które wytyczono trasę gazociągu lub linii elektroenergetycznej, miejscowe plany były małymi zmianami, jednak podjęto też uchwałę dla wsi Lipienek. Obejmuje ona tereny w centrum wsi i wskazuje kompleksowo ramy rozwojowe miejscowości. Zabiegi takie są bardzo pożądane dla polityki przestrzennej gminy, ponieważ zakładają precyzyjnie kierunki, możliwości rozwoju i ograniczają możliwości niekontrolowanego rozpraszania zabudowy.

Reasumując, miejscowe plany uchwalane w Gminie Lisewo prezentują różny stopień realizacji oraz przyjmowane były dla terenów o zróżnicowanych powierzchniach i funkcjach. Nadal jednak dominują jednak plany dla niewielkich terenów, zazwyczaj jednej lub kilku działek. Najchętniej podejmowano uchwały w celu wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz produkcyjno-usługowej. Tendencja taka jest zachowana w przyjętych uchwałach intencyjnych.

Obowiązujące miejscowe plany z terenu Gminy Lisewo uchwalane były od 1997 r. do roku 2023. Oznacza to, że część z nich była redagowana i uchwalana na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) i jej zmian. Zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwalono w gminie 14 miejscowych planów, czyli większość. Nie oznacza to, że pozostałe plany nie mają mocy obowiązującej, lecz wyraźnie różnią się sposobem redagowania i poziomem szczegółowości zawartych w nich informacji. W związku z tym nie ma podstaw, aby uznać obowiązujące aktualnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z gminy Lisewo za nieaktualne, na ich mocy może być w dalszym ciągu realizowana przyjęta koncepcja zagospodarowania przestrzennego, choć realizacja tych miejscowych planów może wymagać indywidualnego podejścia do interpretacji ich przepisów w zakresie pewnych braków czy niedoprecyzowania ustaleń.

Stopień realizacji miejscowych planów pod zabudowę mieszkaniową i usługową wskazuje, iż obecnie w gminie występują tereny o ustalonym przeznaczeniu, które można zabudować. Ruch budowlany sugeruje, iż najprawdopodobniej w najbliższych latach tereny te zostaną skonsumowane. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku mniejszych terenów pod produkcję. Większe obszary dedykowane tej funkcji, skoncentrowane przy węźle autostradowym niestety do tej pory nie doczekały się zagospodarowania przestrzeni w sposób przewidziany w planie. Nie mniej, zabiegi takie należy uznać za prawidłowe i strategiczne dla rozwoju gminy, biorąc pod uwagę położenie przy węźle komunikacyjnym o znaczeniu krajowym, który przez wzgląd na takie uwarunkowania z pewnością doczeka się inwestorów.

W okresie objętym analizą do urzędu gminy wpłynęły jedynie dwa wnioski o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczyły one terenów gruntów rolnych chronionych, położonych w obrębie ewidencyjnym Lisewo. Ze względu na doświadczenie przy procedowaniu wcześniejszych mpzp dla gruntów rolnych klas I-III i i otrzymywanych odmowach w kwestii przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wnioski były odrzucane. Zgodnie z przyjętą polityką gminy w tym zakresie, miejscowe plany sporządzane są w pierwszej kolejności dla obszarów o dobrej dostępności komunikacyjnej i perspektywicznych możliwościach poprowadzenia infrastruktury technicznej, z możliwym ominięciem gruntów chronionych. Gmina obserwuje i ma na uwadze potrzeby rozwojowe mieszkańców, czego wyrazem są podejmowane w ostatnich latach uchwały intencyjne oraz sprawnie przeprowadzone procedury sporządzania i uchwalenia miejscowych planów. Systematyczne opracowywanie miejscowych planów przyczynia się do rozwoju gminy, przy uwzględnieniu dobra mieszkańców, wymiaru gospodarczego i jednoczesnym poszanowaniu zasobów środowiska przyrodniczego.

4. Decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane na terenie Gminy Lisewo

4.1 Informacja ogólna

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem, art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe po łącznym spełnieniu warunków, wskazanych w art. 61 tej ustawy:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Art. 50 ww. ustawy stanowi, iż inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wskazane wyżej decyzje są dokumentami, które są skutecznym narzędziem kształtowania ładu przestrzennego w gminie, jednak wtedy, kiedy dla objętego zamierzeniem terenu nie uchwalono wcześniej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dalszej części przedstawiono wykaz takich decyzji, wydanych przez Wójta Gminy Lisewo w okresie od 1.01.2017 r. do 31.05.2023 r.

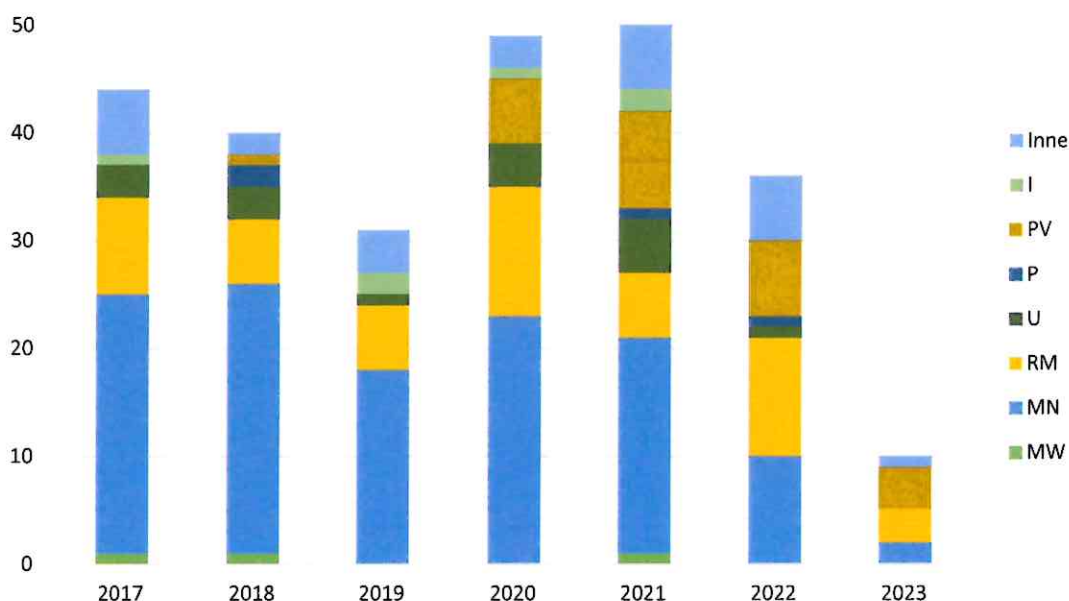
4.2 Decyzje o warunkach zabudowy

Poniższe zestawienia nie uwzględniają decyzji odmownych, których w latach 2017-2023 wydano 9.

Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane przez Wójta Gminy Lisewo w latach 2017-2023

Rodzaj inwestycji*	Rok						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
MW	1	1	0	0	1	0	0
MN	24	25	18	23	20	10	2
RM	9	6	6	12	6	11	3
U	3	3	1	4	5	1	0
P	0	2	0	0	1	1	0
PV	0	1	0	6	9	7	4
I	1	0	2	1	2	0	0
Inne	6	2	4	3	6	6	1
Suma	44	40	31	49	50	36	10
łącznie decyzji w latach 2017-2023: 260							

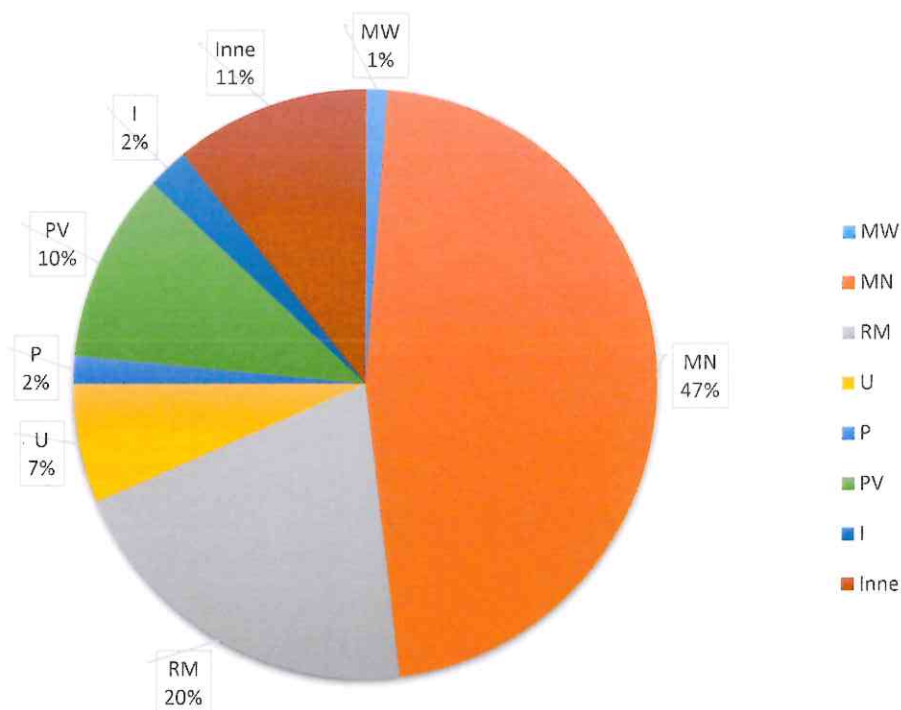
*Objaśnienia: MW - budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych; MN - budowa, rozbudowa, przebudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i towarzyszących jej budynków gospodarczo-garażowych; RM - wszelkie inwestycje na terenie zabudowy zagrodowej; U - inwestycje związane z zabudową usługową w tym handel, inwestycje kościelne, oświatowe; P - inwestycje związane z produkcją; PV - inwestycje związane z fotowoltaiką, I - inwestycje związane z infrastrukturą; Inne - inne inwestycje, np. stawy, domki letniskowe oraz zmiany i przeniesienia decyzji



Wykres 1. Liczba decyzji o warunkach zabudowy wydanych przez Wójta Gminy Lisewo w latach 2017-2023

Tabela 3. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem rodzaju inwestycji dla lat 2017-2023

Rodzaj inwestycji	Liczba wydanych decyzji w latach 2017-2023	Udział procentowy w ogólnej liczbie decyzji wydanych w latach 2017-2023
MW	3	1,15
MN	122	46,92
RM	53	20,38
U	17	6,54
P	4	1,54
PV	27	10,38
I	6	2,31
Inne	28	10,77
Suma	260	100,00



Wykres 2. Zestawienie decyzji o warunkach zabudowy z uwzględnieniem rodzaju inwestycji dla lat 2017-2023

4.3 Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Tabela 4. Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy Lisewo w latach 2017-2023 (w kolejności: od najnowszych do najstarszych)

Rok 2023 (do 31 maja)			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
1	1/2023	Zmiana decyzji nr 4/2020 z dnia 27 listopada 2020 r, budowa linii kablowej SN-15kV i nn-0,4 kV, przebudowie i demontażu linii napowietrznej SN-15 kV i nn-0,4 kV, budowie słupowej stacji transformatorowej	2
Rok 2022			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
2	1/2022	Budowa sieci kanalizacyjnej odprowadzającej wody popłuczne ze stacji uzdatniania wody do projektowanego rowu melioracyjnego w miejscowości Kamlarki	3
3	2/2022	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej	3
4	3/2022	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej operatora P4 o nr CHL2001A wraz z niezbędną infrastr. techniczną	2
5	4/2022	Demontaż odcinka linii kablowej i linii napowietrznej niskiego ciśnienia wraz ze słupem, budowy dwóch słupów z żerdzi wirowej oraz budowy linii kablowej niskiego napięcia	2
6	5/2022	Rozbudowa i przebudowa gminnej stacji wodociągowej w Krajęcinnie	3
7	6/2022	Rozbudowa i przebudowa gminnej stacji wodociągowej w Kamlarkach	3
8	7/2022	Rozbudowa i przebudowa gminnej stacji wodociągowej w Lisewie	3
Rok 2021			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
9	1/2021	Budowa sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem	2
10	2/2021	Budowa sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z przyłączem	2
11	3/2021	Budowa stacji gazowej regulacyjno-pomiarowej wraz z infrastrukturą techniczną	2
12	4/2021	Przebudowa linii napowietrznej nn 0,4 kV na linie kablową nn 0,4 kV	2
13	5/2021	Budowa budynku świetlicy wiejskiej	1
14	6/2021	Budowa linii kablowej nn 0,4 kV, przebudowa i demontaż części linii napowietrznej nn 0,4 kV	2
15	7/2021	Budowa stacji transformatorowej słupowej i budowy linii kablowej nn i SN	2

Rok 2020			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
16	1/2020	Przebudowa linii napowietrznej SN, budowa słupowej stacji transformatorowej SN/mn oraz budowa, przebudowa linii napowietrznej i kablowej nn	2
17	2/2020	Budowa linii kablowej SN-15 kV i nn 0,4 kV, przebudowa i demontaż linii napowietrznej SN-15kV i nn 0,4 kV oraz wymianie słupowej stacji transformatorowej SN.nn	2
18	3/2020	Przebudowa i rozbudowa budynku Gminnego Ośrodka Zdrowia	1
19	4/2020	Budowa linii SN-15kV i nn-0,4 kV, przebudowa i demontaż linii napowietrznej SN-15 kV i nn-0,4 kV, budowa słupowej stacji transformatorowej SN/nn oraz demontaż istniejącej stacji transformatorowej	2
Rok 2019			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
20	1/2019	Przebudowa linii napowietrznych na linie kablową nn, budowa stacji transformatorowej 15/04 kV budowa linii kablowej SN	2
21	2/2019	Budowa sieci gazowej wraz z przyłączami gazowymi	2
22	3/2019	Rozbudowa istniejącej sieci oświetlenia w ramach rewitalizacji terenu Ogródka Jordanowskiego	2
23	4/2019	Budowa stacji gazowej regulacyjno-pomiarowej na terenie istniejącego węzła gazowego „Lisewo”	2
Rok 2018			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
24	1/2018	Budowa stacji bazowej telefonii komórkowej	2
25	2/2018	Zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego na inkubator przedsiębiorczości	1
Rok 2017			
Lp.	Numer decyzji	Rodzaj inwestycji	Kategoria*
26	1/2017	Rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej	3
27	2/2017	Przebudowa i budowa linii napowietrznej i kablowej SN, stacji transformatorowej SN/nn	2
28	3/2017	Stacja bazowa telefonii komórkowej	2
29	4/2017	Budowa stacji transformatorowej wraz z budową linii kablowej SN	2

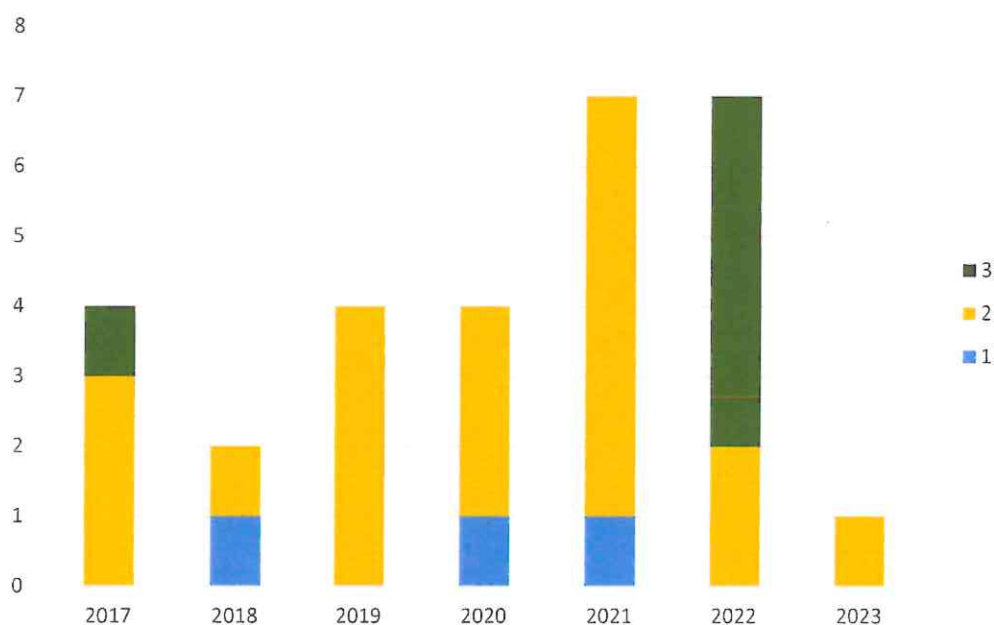
* Kategoria:

1 - budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych; 2 - budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej,

a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń; 3 - budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania

Tabela 5. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy Lisewo w latach 2017-2023

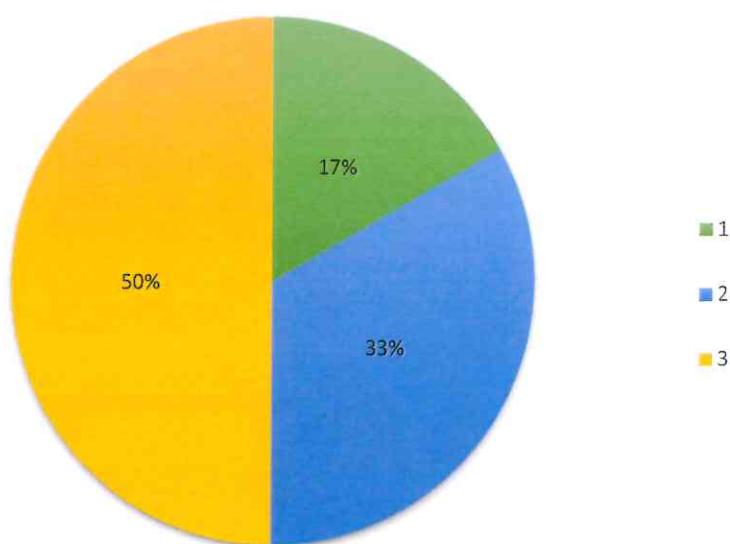
Kategoria	Rok						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1	0	1	0	1	1	0	0
2	3	1	4	3	6	2	1
3	1	0	0	0	0	5	0
Suma	4	2	4	4	7	7	1
łącznie decyzji w latach 2017-2023: 29							



Wykres 3. Liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Wójta Gminy Lisewo w latach 2017-2023

Tabela 6. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2017-2023 w podziale na rodzaj inwestycji (kategoria)

Kategoria	Liczba wydanych decyzji w latach 2017-2023	Udział procentowy w ogólnej liczbie decyzji wydanych w latach 2017-2023
1	3	10,34
2	20	68,97
3	6	20,69
Suma	29	100,00



Wykres 4. Zestawienie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z lat 2017-2023 w podziale na kategorie

4.4 Podsumowanie

W okresie poddanym analizie na terenie gminy wydano 260 decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej z nich przypada na środek okresu poddanego analizie, tj. na rok 2020 i 2021, odpowiednio 49 i 50 decyzji. W kolejnym roku, 2022, nastąpił znaczny spadek – do 35 decyzji, a w 2023 do tej pory wydano ich 10, co wskazuje na to, najprawdopodobniej ten rok zakończy się liczbą wydanych dokumentów na poziomie podobnym do poprzedniego.

Niezmiennie, w każdym roku w całej strukturze inwestycyjnej, dominowały decyzje wydawane dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warto zwrócić uwagę, iż tylko w latach 2017, 2018 i 2021 pojawiły się decyzje dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w sumie 3). Duży udział w ogólnym zestawieniu decyzji o warunkach zabudowy mają na terenie Gminy Lisewo decyzje dla zabudowy zagrodowej. Nieco niższy odsetek dotyczy funkcji usługowej, która jednak pojawia się w strukturze wydawanych decyzji co roku (z jednym wyjątkiem – obecnego roku 2023), odmiennie do funkcji produkcyjnej, dla której nie wydano ani jednej decyzji w roku 2017, 2019, 2020 i obecnym. Dostyc znaczną grupę stanowią decyzje wydawane dla tzw. farm fotowoltaicznych – wydawane co roku, z wyjątkiem 2017 i 2019.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy wydano dla terenów położonych we wschodniej części gminy. Rejon ten ma charakter typowo osadniczy, rolniczy, a największe zagęszczenie terenów objętych dokumentami występuje w rejonie Lisewa, Pniewitego, Mgoszcza, Kornatowa i Malankowa, a także Bartlewa zlokalizowanego w południowo-zachodniej części gminy (ilość decyzji w przedziale 18-81). Najmniej decyzji wydano dla zachodnich obrębów gminy, gdzie znajdują się miejscowości o niższej gęstości zaludnienia i sieci drogowej, ale też występuje tam duży odsetek gruntów rolnych chronionych, klas I-III.

Rozmieszczenie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w granicach gminy nie wykazuje cech centralizacji. Decyzje te podejmowane były w miarę potrzeb w różnych częściach gminy. Były to przede wszystkim inwestycje o charakterze liniowym, co oznacza decyzje wydawane pod kątem realizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej. Potwierdza to liczba wydanych w latach 2017-2023 decyzji dla kategorii 2 i 3 (urządzenia służące do przesyłu płynów, gazów, zaopatrzenia ludności w energię i zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami), których udział procentowy w całkowitej liczbie decyzji wyniósł odpowiednio 35% i 50%. Decyzje wydawane dla kategorii 1, czyli dotyczące pomieszczeń dla urzędów organów władzy, szkół, przedszkoli, służby zdrowia, etc. stanowiły wspólnie 17% ogólnej liczby ww. decyzji.

Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydano w roku 2021 i 2022, a najmniej w 2018 (nie uwzględniając roku obecnego). Generalnie liczba decyzji w latach 2017-2020 nie przekraczała 4. Zwiększenie liczby decyzji w latach ubiegłych jest skutkiem licznie podejmowanych inicjatyw budowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej. Świadczy to o rozwoju gminy, doprowadzaniu mediów do coraz szerszego grona odbiorców. Należy zaznaczyć, iż rozmieszczenie ww. decyzji o charakterze liniowym jest skorelowane z rozmieszczeniem wydanych decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ wydawano je w celu umożliwienia doprowadzenia m.in. wodociągu i kanalizacji do nowych odbiorców, w większości właścicieli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Lisewo

Przedstawione w niniejszej analizie informacje wskazują, iż treści zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo zachowują nadal aktualność i nie wymagają pilnych zmian. Dokument zawiera stosowne i wystarczające wydzielenia terenów rozwojowych, predysponowanych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców gminy oraz uwarunkowań lokalnych. Dostosowania do obecnych norm prawnych może potrzebować kwestia energetyki odnawialnej, w związku ze zaktualizowanymi przepisami w tym zakresie.

Należy kontynuować i doprowadzić do końca toczące się procedury w sprawie uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w miarę potrzeb podejmować uchwały o przystąpieniu do sporządzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów, które spełniają wymogi ustawowe co do wydawania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, należy wydawać takie decyzje. Należy przy tym brać pod uwagę potrzebę zachowania ładu przestrzennego, zwanego układem przestrzennego wsi, unikając rozproszenia zabudowy. Proces taki zawsze skutecznie ogranicza wydawanie miejscowych planów, zwłaszcza obejmujących duże obszary.

Gmina Lisewo jest stosunkowo niewielką gminą wiejską o zdecydowanie rolniczo-osadniczym charakterze użytkowania. Rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej w naturalny sposób koncertuje się w ośrodku gminnym – Lisewie i pobliskim mu miejscowościach. Bodźcem inwestycyjnym jest również odcinek autostrady A1, przebiegający przez wschodnią część gminy. Sprawia to, że „centrum inwestycyjnym” gminy jest jej wschód. Przedstawione dane we wcześniejszej części analizy wskazują na to, że tendencja taka zostanie zachowana.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza te starsze, są w większości zrealizowane. Dotyczy to przede wszystkim terenów objętych planami z dostępem do terenów komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, położonych w centrach miejscowości. Tereny te cieszyły się największym zainteresowaniem inwestorów. W całości zrealizowane zostały również miejscowe plany dedykowane rozwojowi infrastruktury technicznej.

Obecny stan prac planistycznych na terenie Gminy Lisewo wskazuje, że o ile plan dotyczy terenów i funkcji na które istnieje zapotrzebowanie, plany miejscowe są wykorzystywane na bieżąco. Dlatego plany należy lokalizować w dalszej kolejności szczególnie w Kornatowie i Pniewitem (poza Lisewem). Należy również na bieżąco analizować potrzeby inwestycyjne i rozwojowe mieszkańców, napływające do Urzędu Gminy w postaci wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ponieważ to one, łącznie z dostępnością infrastruktury technicznej, mają decydujący wpływ na rozwój przestrzenny w gminie.

Istotną barierą rozwoju zabudowy w gminie jest wysoki udział gruntów rolnych klas I-III, dla których niezbędne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia rolniczego na nierolnicze. Dla takich terenów prawo nie przewiduje możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej czy usługowej, a jedynie dla zabudowy zagrodowej. Podobnie jest z miejscowymi planami – jeśli wnioskowane tereny nie uzyskają zgody, można zapisać dla nich przeznaczenie w uchwale na cele rolne lub zagrodowe. Jest to sposób ochrony terenów rolnych wysokich klas bonitacyjnych przed nadmierną zabudową. Zasadne jednak wydaje się być próbowanie uzyskiwania takiej zgody dla terenów w centrach miejscowości, umożliwianie tam rozwoju wielofunkcyjnego, a poza ścisłym centrum pozostawianie przeznaczenia na cele rolnicze, leśne i uwzględniające potrzeby ochrony szczególnych walorów środowiskowych obszarów wiejskich.

Dla miejscowości na zachodzie gminy, podlegających presji inwestycyjnej, dobrym rozwiązaniem może okazać się właśnie sporządzanie miejscowych planów o dużych powierzchniach, obejmujących większość miejscowości, zwłaszcza centrum wsi, obrębu ewidencyjnego. Zadaniem takich uchwał byłoby porządkowanie i harmonizacja terenów rolnych, wód powierzchniowych i rozproszonych zadrzewień – wyznaczanie miejsc do rozwoju zabudowy i jednocześnie ograniczanie presji inwestycyjnej na terenach cennych pod względem przyrodniczym oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych. Tego typu kompleksowe rozwiązania wskazane są dla obrębów: Bartlewo, Krusin, Piątkowo.

Podsumowując, kluczowym etapem dalszych prac planistycznych, będzie podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów, na podstawie terenów wskazanych w studium, w nawiązaniu do zawartych wyżej wniosków. Równolegle do opracowywanych miejscowych planów, wydawane będą decyzje o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów, których nie przewidziano do sporządzania miejscowych planów. Ze względu na złożony proces uchwalania planów miejscowych, wskazano ogólną kolejność opracowywania dokumentów planistycznych. Nie jest możliwe w tym wypadku precyzyjne wyznaczenie dat dla programu ich sporządzania, biorąc również pod uwagę możliwość zmian w obowiązującym prawodawstwie oraz zmieniające się trendy i tendencje w osadnictwie na terenie gminy.

Hierarchia celów planowania przestrzennego w gminie Lisewo w kadencji Rady Gminy 2018-2023 i rekomendowana na kolejną kadencję:

1. Sfinalizowanie postępowań dla aktualnie toczących się procedur w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
2. Podejmowanie nowych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zwartych, dużych terenów:
 - dla Lisewa, w szczególności terenów w pobliżu węzła autostradowego – uzupełnienie planami wielkoobszarowymi względem już procedowanych planów, w celu pełnego pokrycia obrębu miejscowymi planami,
 - dla terenów położonych na północ i południe od Lisewa, we wschodniej części gminy – w obrębach Kornatowo, Pniewite, Malankowo, Mgoszcz, a dalej Strucfoń, Lipienek, Drzonowo,
 - dla miejscowości Bartlewo, Krusin, Piątkowo,
 - dla pozostałych miejscowości gminy.

W ramach obowiązujących przepisów Gmina Lisewo realizować będzie w sposób ciągły, zgodny z przepisami odrębnymi:

- Sporządzanie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenów, które nie wymagają opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Monitorowanie potrzeb mieszkańców, zgłaszanych w postaci wniosków o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzenie rejestru ww. decyzji w celu określenia trendów i tendencji budowlanych.

6. Wykaz wykorzystanych materiałów

- Uchwała nr X/53/2015 Rady Gminy Lisewo z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo – portal voxly.pl/lisewo;
- Rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo – portal voxly.pl/lisewo;
- Wykaz podjętych uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Lisewo – portal voxly.pl/lisewo;
- Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Lisewo (2017 r. – maj 2023 r.) – dane Urzędu Gminy Lisewo;
- Wykaz wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Lisewo (2017 r. – maj 2023 r.) – dane Urzędu Gminy Lisewo;
- Uchwała nr XI/135/03 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2003 r. Nr 97, poz. 1437);
- Ogólnodostępne wykazy i rejestry w zakresie tematyki środowiska przyrodniczego, w tym geologii i zagrożenia powodziowego (materiały Państwowego Instytutu Geologicznego, Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej);
- Przepisy prawne obowiązujące na dzień 13 czerwca 2023 r.