

**UCHWAŁA 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.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 713) 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Południowy rejon ul. Chełmińskiej i ul. Mikołaja z Ryńska” w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwany dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment terenu (objętego granicami opracowania planu), ograniczony liniami rozgraniczającymi, charakteryzujący się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczony własnym symbolem literowo-cyfrowym;
- 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 oraz cyfrowo-literowe na rysunku są 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) obiekty wpisane do ewidencji zabytków,
- 5) granica historycznego układu ruralistycznego,
- 6) wymiarowanie,
- 7) symbol terenu, zawierający: kolejny numer porządkowy terenu i symbol literowy przeznaczenia.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 3) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 4) ZP/WS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- 5) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN, 11MN** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

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 budynków wolnostojących, budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

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) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) 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;
- 5) kształtowanie pasów zadrzewień pod kątem dobrego przewietrzenia terenu;
- 6) 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:

- 1) dla terenów położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego:

- a) zakaz wprowadzania nowych dominant krajobrazowych oraz lokalizacji budynków i budowli wielkokubaturowych,
- b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do charakteru, typu, gabarytu i usytuowania zabudowy istniejącej o wartości historyczno-kulturowej, nowa zabudowa powinna prezentować wysoki poziom architektoniczny, nawiązywać rozwiązaniem elewacji do historycznej zabudowy ruralistycznej oraz nosić znamiona obecnych czasów.

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 – 0,7 działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy do 30% powierzchni działki;
- 4) wolnostojące garaże oraz budynki gospodarcze w kolorystyce nawiązującej do budynku mieszkalnego;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 2 stanowiska na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako jedno miejsce parkingowe uznaje się miejsce w garażu,
 - b) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określenia;
- 6) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych, wbudowanych lub zewnętrznych;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy mieszkaniowej – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - c) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m,
 - d) 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 m², 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. Szczegółne 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) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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;

- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
 - 6) 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;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizację sieci elektroenergetycznej jako podziemnej;
 - 8) segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi;
 - 9) zaopatrzenie w ciepło - z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w oparciu o indywidualne ekologiczne urządzenia grzewcze;
 - 10) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy (butle gazowe);
 - 11) telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
12. Sposób i termin 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 m², z tolerancją do 10%;
 - 2) zapisy ust. 1 nie dotyczy wydzieleni 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 - 25%.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 6MN/U, 9MN/U** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny 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) dopuszcza się lokalizację zespołów zabudowy garażowej w terenie 2MN/U;

- 6) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie, rozdzielnie, samoistniejącej i współistniejącej;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej dla działki budowlanej 400m²;
- 8) 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;
- 9) 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:

- 1) dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków oraz terenów położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego:
 - a) inwestycje budowlane, zagospodarowanie terenu należy prowadzić, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) nakaz zachowania wyglądu obiektów wpisanych do ewidencji zabytków w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych wraz z oryginalną stolarką,
 - c) nakaz stosowania jednakowych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, w tym pokrycia dachowego w obrębie jednej działki budowlanej,
 - d) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji budynków,
 - e) zakaz ocieplania budynków wpisanych do ewidencji zabytków,
 - f) wszelkie elementy umiejscowione na elewacji budynków wpisanych do ewidencji zabytków powinny być dostosowane do podziałów architektonicznych elewacji,
 - g) zakaz wprowadzania nowych dominant krajobrazowych oraz lokalizacji budynków i budowli wielokubaturowych,
 - h) nakaz utrzymania zasadniczych proporcji wysokości zabudowy,
 - i) nakaz dostosowania nowej zabudowy do charakteru, typu, gabarytu i usytuowania zabudowy istniejącej o wartości historyczno-kulturowej, nowa zabudowa powinna prezentować wysoki poziom architektoniczny, nawiązywać rozwiązaniem elewacji do historycznej zabudowy ruralistycznej oraz nosić znamiona obecnych czasów;

2) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie i na obiektach ujętych ewidencji zabytków podlegają przepisom odrębnym dotyczącym ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

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 m² 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 połąci 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 m², 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 – w pasie technicznym szerokości 6,5 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 terenów 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 m², z tolerancją do 10%;
- 2) zapisy ust. 1 nie dotyczy wydzieleni 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%.

§ 6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7MW/U**, **10MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych, obiekty sportowe, place zabaw 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) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie, rozdzielnie, samoistniejącej i współistniejącej.

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:

1) dla terenów położonych w granicach historycznego układu ruralistycznego:

- a) zakaz wprowadzania nowych dominant krajobrazowych oraz lokalizacji budynków i budowli wielokubaturowych,
- b) nakaz dostosowania nowej zabudowy do charakteru, typu, gabarytu i usytuowania zabudowy istniejącej o wartości historyczno-kulturowej, nowa zabudowa powinna prezentować wysoki poziom architektoniczny, nawiązywać rozwiązaniem elewacji do historycznej zabudowy ruralistycznej oraz nosić znamiona obecnych czasów.

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 – 4,0 działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy do 40% powierzchni działki;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
 - a) 1,5 stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usługowej budynków;
- 5) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 6) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych, wbudowanych lub zewnętrznych;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy – do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18,0 m,
 - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie na budynkach gospodarczych i garażowych.

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 – 1500,0 m², z tolerancją do 10%,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 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) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
- 6) 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;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizację sieci elektroenergetycznej jako podziemnej;
- 8) segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w ciepło - z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w oparciu o indywidualne ekologiczne urządzenia grzewcze;
- 10) zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy (butle gazowe);
- 11) 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 – 1500,0 m², z tolerancją do 10%;
- 2) zapisy ust. 1 nie dotyczy wydzieleń 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%.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13ZP/WS** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszczalne - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się utrzymanie terenu jako otwartego;
- 2) ustala się zakaz utwardzania terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zbiorników przeciwpożarowych i retencyjnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) 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;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów pod zabudowę rekreacyjno-wypoczynkowe.

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 – nie występuje potrzeba określenia.

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 m², 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) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) 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;
- 4) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę – nie występuje potrzeba określenia;

- 6) gospodarkę ściekami i wodami opadowymi - nie występuje potrzeba określenia;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną - nie występuje potrzeba określenia;
- 8) segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w ciepło - nie występuje potrzeba określenia;
- 10) zaopatrzenie w gaz - nie występuje potrzeba określenia;
- 11) telekomunikacyjnej - nie występuje potrzeba określenia.

12. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- do czasu realizacji zagospodarowania terenów zgodnego z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego użytkowania terenów.

13. 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%.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 2) dopuszczalne – zieleni urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia.
 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia.
 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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 3) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;
- 4) chodnik minimalnie jednostronny.

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 – nie występuje potrzeba określenia.

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 – nie występuje potrzeba określenia.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określenia.

13. 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%.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDD, 5KDD, 8KDD, 12KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

- 2) dopuszczalne – zieleń urządzone, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – nie występuje potrzeba określenia.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia.
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) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalny przekrój – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 3) minimalna szerokość jezdni 5,0 m;
- 4) chodnik minimalnie jednostronny.
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 – nie występuje potrzeba określenia.
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 – nie występuje potrzeba określenia.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie występuje potrzeba określenia.
13. 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

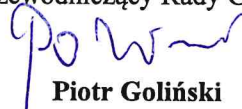
§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisewo.

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

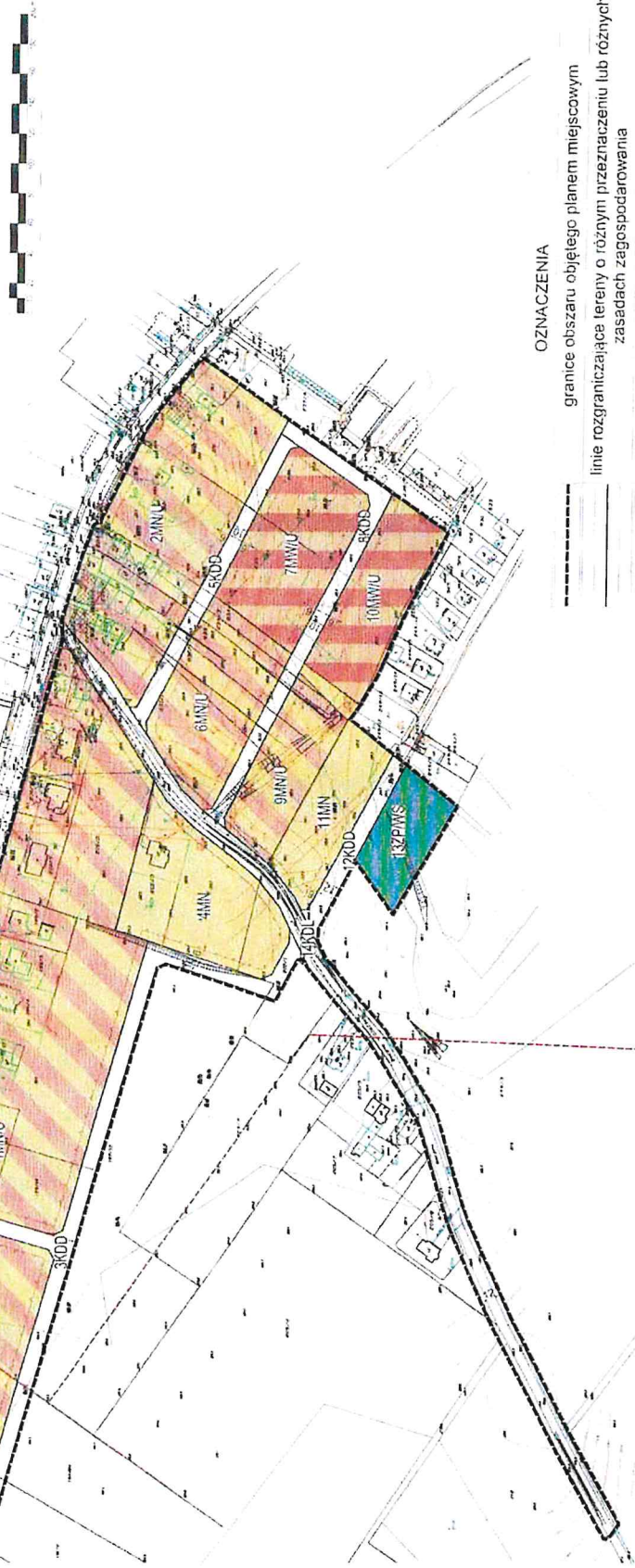
§ 15. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lisewo.



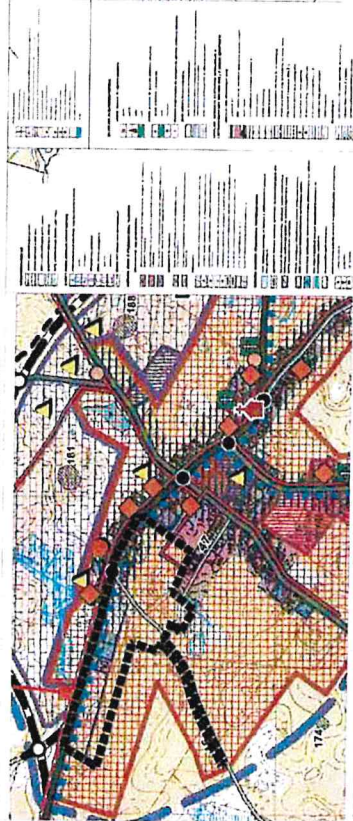
Przewodniczący Rady Gminy


Piotr Goliński

SKALA 1 : 1000
 1 cm - 10 m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 GMINY LISEWO



OZNACZENIA

	granice obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	obiekty wpisane do ewidencji zabytków
	granica historycznego układu ruralistycznego
	wymiarowanie
	symbol terenu:
(X)	kolejny numer porządkowy terenu
(Y)	symbol literowy przeznaczenia
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
	tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych
	teren drogi publicznej klasy lokalnej
KDL	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KOD	Oznaczenia informacyjne
	linia elektroenergetyczna SN

Załącznik nr 2 do uchwały NR XIX/120/2020
RADY GMINY LISEWO
z dnia 10.06.2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 13.03.2020 r. do 3.04.2020 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w terminie składania uwag do dnia 20.04.2020 r. – UWAGI NIE WPŁYNEŁY.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293.) 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.