

UCHWAŁA NR
RADY GMINY LISEWO
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
zlokalizowanego w centralnej części miejscowości Pniewite, 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) 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 2022 r., poz. 503 z późn. zm.), 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 dla obszaru zlokalizowanego w centralnej części miejscowości Pniewite, 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;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) terenie – należy przez to rozumieć część w granicach obszaru objętego miejscowym planem, ograniczoną liniami rozgraniczającymi, charakteryzującą się określoną funkcją i jednolitymi zasadami zagospodarowania oraz oznaczoną symbolem przeznaczenia;
 - 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) granica obszaru objętego miejscowym planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) wymiarowanie,
 - 5) nieruchomy zabytek archeologiczny.
2. Przeznaczenie terenu:
 - 1) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
3. Pozostałe oznaczenia nie wymienione w ust. 1 i 2 są oznaczeniami informacyjnymi lub wskazującymi stan prawny.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 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 wszystkich budynków w obrębie jednej działki budowlanej o jednakowej kolorystyce i architekturze;
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy usług handlu, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług biurowych i administracji;
 - 5) realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
 - 6) ustala się zakaz lokalizacji usług w zakresie blacharni, lakierni, warsztatów samochodowych, składów węgla, magazynów złomu, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok;
 - 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) dopuszczalny poziom hałasu jak na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 2) 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.
4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie występuje potrzeba określenia.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia.
7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5 działki budowlanej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej;
 - 3) powierzchnię zabudowy do 35% 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 50 m² powierzchni usługowej,
 - c) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko,
 - d) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych, wbudowanych lub zewnętrznych;
 - 5) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°.
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:
 - 1) obsługę komunikacyjną terenu z drogi oznaczonej symbolem 3KR zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np. stacje transformatorowe, przepompownie itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
 - 5) gospodarkę ściekami i wodami opadowymi:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizację sieci elektroenergetycznej jako podziemnej;
 - 7) segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w oparciu o indywidualne ekologiczne urządzenia grzewcze;

- 9) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy (butle gazowe);
 - 10) telekomunikacyjnej – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.
12. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.
13. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m², z tolerancją do 10%;
 - 2) zapis ust. 1 nie dotyczy wydzielen 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 – 0%.

§ 5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MNW-U, 4MNW-U** ustala się:

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) dopuszcza się realizację zabudowy usług handlu, usług biurowych i administracji, rzemieślniczych;
 - 5) realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej łącznie lub rozdzielnie;
 - 6) ustala się zakaz lokalizacji usług w zakresie blacharni, lakierni, warsztatów samochodowych, składów węgla, magazynów złomu, obiektów związanych z przechowywaniem zwłok;
 - 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) dopuszczalny poziom hałasu jak na cele mieszkaniowo-usługowe;
 - 2) 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.
4. Zasady kształtowania krajobrazu – nie występuje potrzeba określenia.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – w terenie 2MNW-U i 4MNW-U znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – ochronę zabytku należy zapewnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
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 – 0,5 działki budowlanej;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% działki budowlanej;
- 3) powierzchnię zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej do 25% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy usługowej do 15% 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 50 m² powierzchni usługowej,
 - c) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko,
 - d) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych, wbudowanych lub zewnętrznych;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) wysokość zabudowy – nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy usługowej.
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:
 - 1) obsługę komunikacyjną terenów z drogi oznaczonej symbolem 3KR zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń punktowych (takich jak np. stacje transformatorowe, przepompownie itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie modernizacji, przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej;
 - 5) gospodarkę ściekami i wodami opadowymi:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia,
 - b) realizację sieci elektroenergetycznej jako podziemnej;
 - 7) segregację i zagospodarowanie odpadów, zgodnie z lokalnymi przepisami oraz przepisami odrębnymi;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło – z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, w oparciu o indywidualne ekologiczne urządzenia grzewcze;
 - 9) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy (butle gazowe);
 - 10) telekomunikacyjnej – dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

12. Sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.
13. Zasady podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000,0 m², z tolerancją do 10%;
 - 2) zapis ust. 1 nie dotyczy wydzielen 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 – 0%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KR** ustala się:

1. Przeznaczenie:
 - 1) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 2) dopuszczalne – zieleń urządzone, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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 – w terenie 3KR znajduje się nieruchomy zabytek archeologiczny – ochronę zabytku należy zapewnić na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.
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) przekrój jednoprzestrzenny.
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 – 0%.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisewo.

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

§ 9. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lisewo.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

UWAGI

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane na obszarze objętym niniejszą uchwałą: infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, 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.

**DANE PRZESTRZENNE, O KTÓRYCH MOWA W ART. 67A UST. 3 USTAWY Z DNIA
27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w centralnej części miejscowości Pniewite, gmina Lisewo.