

**UCHWAŁA NR XXI/146/2025
RADY GMINY LISEWO**

z dnia 30 września 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon
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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 z 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 (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z 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 rejon 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;
- 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 fragment obszaru (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) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linie zabudowy,
- 4) granica historycznego układu ruralistycznego,
- 5) zieleń izolacyjna.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) US – teren usług sportu i rekreacji.

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 **1US** ustala się:

1. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, 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) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej wysokiej na granicy terenu w miejscu oznaczonym na rysunku planu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 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:

- 1) tereny znajduje się częściowo w granicach historycznego układu ruralistycznego dla którego ustala się:
 - a) nakaz kształtowania zabudowy o wysokich walorach estetycznych, zharmonizowaną z przestrzenią w sposób nie zniekształcający historycznego układu ruralistycznego,
 - b) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych,
 - c) nakaz utrzymania proporcji wysokości zabudowy,
 - d) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki elewacji tynkowych,
 - e) wszelkie inwestycje mające wpływ na wygląd historycznego układu ruralistycznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określenia.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

- minimalna 0,01,
- maksymalna 0,5;

2) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;

5) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 5 stanowisk;

6) minimalną liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 stanowisko;

7) realizację miejsc do parkowania jako utwardzonych, wbudowanych lub zewnętrznych;

8) gabaryty obiektów:

- a) wysokość zabudowy – do 9,0 m,
- b) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – nie występuje potrzeba określenia.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określenia.

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) 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 układu kanalizacyjnego,
- b) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy 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:

- 1) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się ujmowanie ścieków za pomocą indywidualnych rozwiązań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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 – 0%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lisewo.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy
Lisewo







Krystian Tyburski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejon ul. Mikołaja z Ryńska w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo


Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXI/146/2025.....
Rady Gminy Lisewo
z dnia30.09.2025

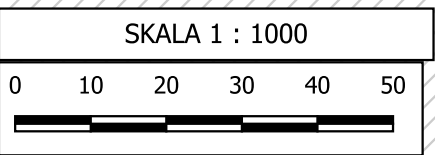
Organ sporządzający:
Wójt Gminy Lisewo

OZNACZENIA

-  Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Granica historycznego układu ruralistycznego
-  Zieleń izolacyjna
-  krajobraz priorytetowy - 04-315.11-18

Przeznaczenie:

-  teren usług sportu i rekreacji



Pochodzenie zasobu geodezyjnego: Starosta Chełmiński

Id: F7D8A3D3-6E23-410A-8FE5-7890DC33016E. Podpisany

Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Lisewo



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/146/2025
RADY GMINY LISEWO
z dnia 30 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W trakcie konsultacji społecznych, w dniach od 05 czerwca 2025 r do 07 lipca 2025 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – **wpłynęły 3 uwagi o jednakowej treści.**

Rozstrzygnięcie: uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Mikołaja z Ryńska w miejscowości Lisewo, uwzględniono częściowo.

Uwzględniono, część dotyczącą wprowadzenia zieleni izolacyjnej przy granicy działek nr 375/1 i 375/5. Zapis o pasie zieleni izolacyjnej wysokiej został ujęty w ustaleniach planu celem ograniczenia potencjalnych uciążliwości inwestycji dla terenów sąsiednich.

Nie uwzględniono, pozostałych uwag, w tym dotyczących:

- sposobu użytkowania działki nr 375/6,
- zakazu jej połączenia z drogą 6KDD,
- zakazu wykorzystywania działki 375/6 do celów budowlanych i technicznych,
- przesunięcia zatoczki parkingowej,
- zmiany rodzaju nawierzchni na działce 375/6.

Uwagi te dotyczą terenów położonych poza granicami opracowania planu miejscowego i nie mogą stanowić przedmiotu ustaleń tego aktu planistycznego.

Plan miejscowy przewiduje zmianę przeznaczenia części obszaru objętego opracowaniem z funkcji mieszkaniowo-usługowej na funkcję usług sportu. Kierunek ten wynika z przyjętej polityki przestrzennej Gminy Lisewo, zakładającej rozwój nowoczesnej, ogólnodostępnej infrastruktury sportowej. Zmiana przeznaczenia jest zgodna z interesem publicznym oraz celami strategicznymi gminy i została utrzymana w ostatecznym kształcie planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/146/2025

RADY GMINY LISEWO

z dnia 30 września 2025 r.

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 (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z 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, ciepła oraz infrastruktura związana z obsługą dróg – budowa, rozbudowa, przebudowa lub modernizacja istniejących.

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

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/146/2025

RADY GMINY LISEWO

z dnia 30 września 2025 r.

**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.

Załącznik Nr 1 do załącznika Nr 4

Zalacznik4.1.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.). Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren położony w miejscowości Lisewo.

Zgodnie z ustaleniami planu teren objęty jego granicami przeznaczony jest na teren usług sportu i rekreacji.

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

Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) uzyskano uzgodnienie od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chełmnie w sprawie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejon ul.M z Ryńska w miejscowości Lisewo, gmina Lisewo

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

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

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag.

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05 czerwca 2025 r. do dnia 07 lipca 2025 r. , termin na składanie uwag do planu wyznaczony był do 7 lipca 2025 r. Do przedmiotowego projektu planu wpłynęły uwagi, które w części zostały uwzględnione i na ich podstawie dokonano zmian w projekcie planu. Zakres wprowadzonych zmian nie wymagał ponownego uzyskania opinii i uzgodnień.

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

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