

A photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a field of tall, dry, golden-brown grass or reeds. In the middle ground, a cluster of houses and buildings is visible, including a prominent church with a dark, pointed roof. To the right, a tall, metal lattice antenna tower stands against the sky. The sky is blue with scattered white clouds.

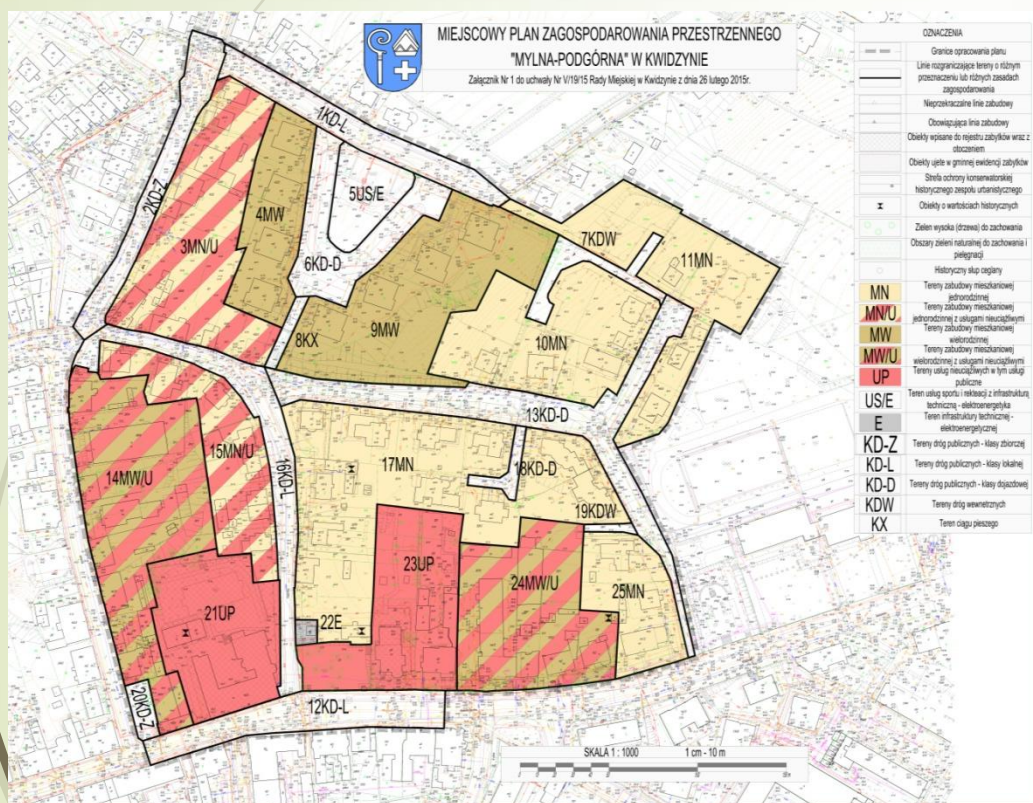
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP)

- stanowi akt prawa miejscowego,
- ustala przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, a także określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów,
- opracowywany jest dla fragmentu gminy,
- stanowi podstawę planowania przestrzennego na terenie gminy zgodną z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
- ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym obszarze, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych (np. pozwoleń na budowę),
- administracyjnych procedurze sporządzania MPZP uzyskuje się zgody na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- pozwala na uporządkowanie ładu przestrzennego, ochronę przyrody oraz obiektów zabytkowych

Zapisy MPZP decydują o tym, co w danym miejscu może zostać zbudowane, a co nie może!

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawę planowania przestrzennego na terenie gminy zgodną z polityką przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy



Część tekstowa miejscowego planu (MPZP)

- ma formę **uchwały** rady gminy, musi więc odpowiadać wymogom zasad techniki prawodawczej, czyli zawierać m.in.: tytuł, podstawę prawną, przepisy merytoryczne ogólne i szczegółowe, przepisy o wejściu w życie, a także podział na jednostki redakcyjne (paragraf, ustęp, punkt, litera, tiret)

Część graficzna miejscowego planu (MPZP)

stanowi rysunek planu wykonywany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, a w przypadku jej braku, dopuszcza się stosowanie map katastralnych.

► **Podstawowe oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu:**

- granice obszaru objętego planem,
- granice administracyjne,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczenia tych terenów (symbole w tabeli poniżej),
- linie zabudowy,
- granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych (m.in. tereny górnicze, zagrożone powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych),
- granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych,
- oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego,
- oznaczenia informacyjne (w razie potrzeby).

Co określa się w planie miejscowym:

- ❖ przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- ❖ zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- ❖ zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- ❖ zasady kształtowania krajobrazu;
- ❖ zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- ❖ wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;



jakie funkcje na danym terenie mogą powstać oraz ich zakres;



nakazy, zakazy, dopuszczalne ograniczenia a także parametry i wskaźniki, które odnoszą się do zabudowy terenu i jego zagospodarowania;



zamieszczenie ustaleń wynikających z innych dokumentów, opracowań dotyczących obszarów o ograniczonym zagospodarowania, a także prognoza oddziaływania na środowisko;



ochrona krajobrazu i uczytelnienie otoczenia jako całości;



ochrona zabytków;



określenie obszarów, które mają szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb ludności, mieszkańców, poprawy jakości ich życia codziennego – np. ścieżki rowerowe, ścieżki spacerowe dla pieszych, parki miejskiej;

Co określa się w planie miejscowym:

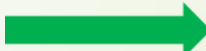
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;



precyzyjne określenie wskaźników i parametrów zabudowy stanowiące o ostatecznym wyglądzie i wielkości obiektów na danym terenie;



np. tereny na których znajdują się kopalnie, tereny zalewowe, tereny na których zlokalizowany jest przemysł ciężki;



przekształcenie niekorzystnie ukształtowanych nieruchomości, w celu umożliwienia ich wykorzystania i zainwestowania zgodnie ze wskazaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Co określa się w planie miejscowym:

- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.



czy na danym terenie występują zakazy zabudowy;



wskaźniki dotyczące obszarów, na których zlokalizowane są sieci kanalizacyjne, klasyfikacja ulic czy innych szlaków komunikacyjnych;

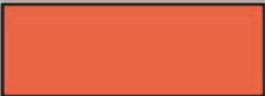


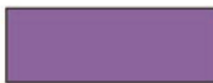
w jaki sposób do czasu realizacji ustaleń planu można użytkować teren;



stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę naliczaną w związku ze zmianą wartości nieruchomości przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w przypadku zbycia tej nieruchomości przez właściciela.

**PODSTAWOWE BARWNE OZNACZENIA GRAFICZNE
I LITEROWE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW,
KTÓRE NALEŻY STOSOWAĆ NA PROJEKCIE
RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO**

Lp.	Przedmiot oznaczenia	Oznaczenie literowe	Kolor oznaczenia na projekcie rysunku planu	Uwagi
1	2	3	4	5
1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ				
1.1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN		– kolor jasnobrązowy
1.2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW		– kolor ciemnobrązowy
2 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ				
2.1	Tereny zabudowy usługowej	U		– kolor czerwony
2.2	Tereny sportu i rekreacji	US		– kreskowanie zielono-czerwone
2.3	Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	UC		– kreskowanie czerwono-ciemnoszare

3 TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO				
3.1	Tereny rolnicze	R		– kolor żółty
3.2	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich	RU		– kreskowanie żółto- -czerwone
3.3	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	RM		– kreskowanie żółto- – jasnobrązowe
4 TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ				
4.1	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	P		– kolor fioletowy
4.2	Obszary i tereny górnicze	PG		
5 TERENY ZIELENI I WÓD				
5.1	Tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody	ZN		– kolor ciemnozielony
5.2	Lasy	ZL		
5.3	Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje	ZP		– kolor zielony
5.4	Tereny ogrodów działkowych	ZD		
5.5	Cmentarze	ZC		

5.6	Obszary zagrożone powodzią	ZZ		– kreskowanie jasnozielone na tle w kolorze odpowiednim do przeznaczenia
5.7	Tereny wód powierzchniowych morskich	WM		– kolor jasnoniebieski
5.8	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, kanały)	WS		
6 TERENY KOMUNIKACJI				
6.1	Tereny dróg publicznych	KD		– kolor biały
6.2	Tereny dróg wewnętrznych	KDW		– kolor jasnoszary
6.3	Tereny komunikacji wodnej, szlaki wodne	KW		– kolor ciemnoniebieski
7 TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ				
7.1	Elektroenergetyka	E		– kolor ciemnoszary
7.2	Gazownictwo	G		
7.3	Wodociągi	W		
7.4	Kanalizacja	K		
7.5	Telekomunikacja	T		
7.6	Gospodarowanie odpadami	O		
7.7	Ciepłownictwo	C		

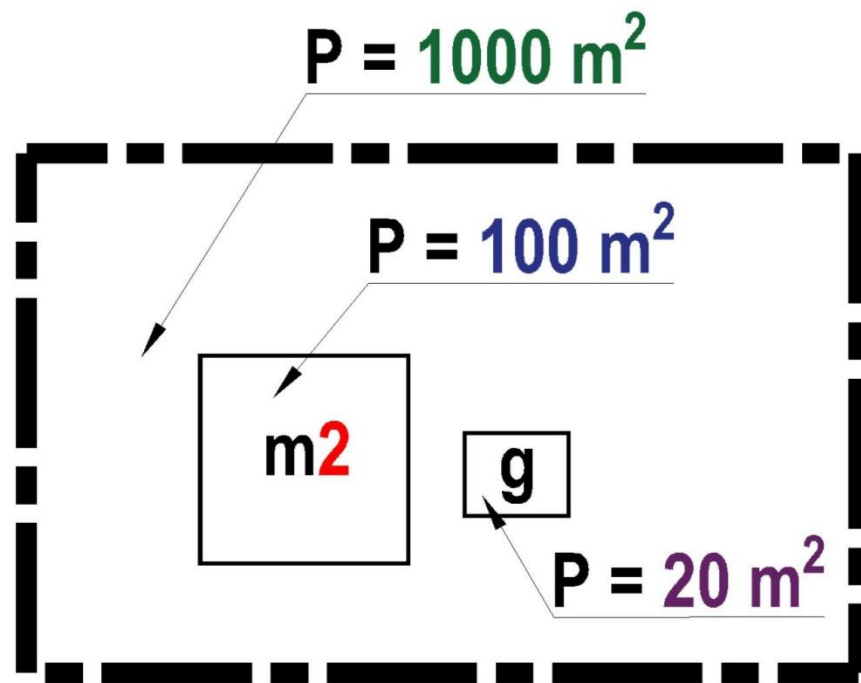


Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- ***maksymalną i minimalną intensywność zabudowy*** – rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Ustala się sumując powierzchnię całkowitą wszystkich budynków na działce (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad) do powierzchni działki budowlanej.

Ustalanie wskaźnika minimalnego ma na celu racjonalne wykorzystanie działek pod zabudowę i optymalizację nakładów kosztów budowy miejskiej infrastruktury technicznej i społecznej. Z kolei ustalenie wskaźnika maksymalnego ma chronić walory środowiska przyrodniczego lub zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu.



P = powierzchnia

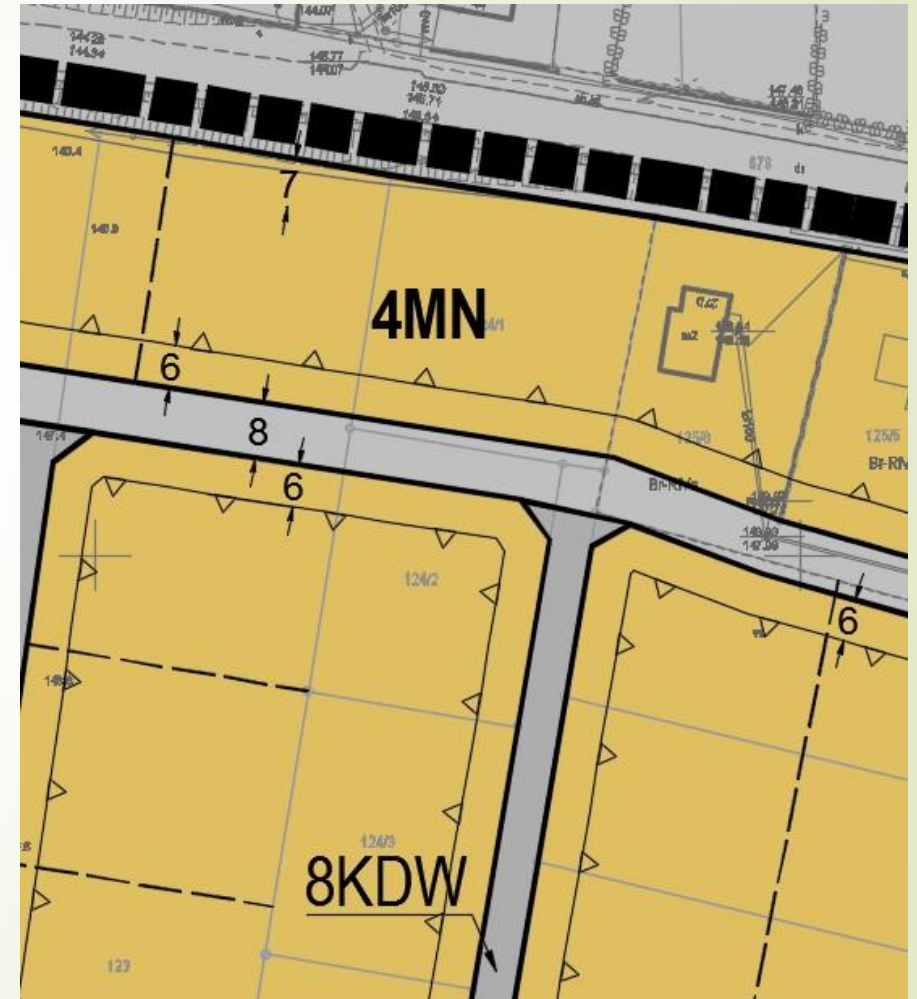
m2 = budynek mieszkalny
dwukondygnacyjny

g = budynek gospodarczy / garażowy

$$\text{Intensywność zabudowy} = (2 \times 100 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2) / 1000 \text{ m}^2 = \underline{0,22}$$

- Najczęściej stosowanymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **rodzajami linii zabudowy** są:

- pl
ro



Sytuowanie obiektów budowlanych względem dróg publicznych

Lp.	Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1	Autostrada	30 m	50 m
2	Droga ekspresowa	20 m	40 m
3	Droga ogólnodostępna		
	a) krajowa	10 m	25 m
	b) wojewódzka, powiatowa	8 m	20 m
	c) gminna	6 m	15 m

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

➤ Gabaryty obiektów:

- ❑ Wysokość – mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu,
- ❑ Układ połaci dachowych,
- ❑ Kąt nachylenia połaci dachowych.

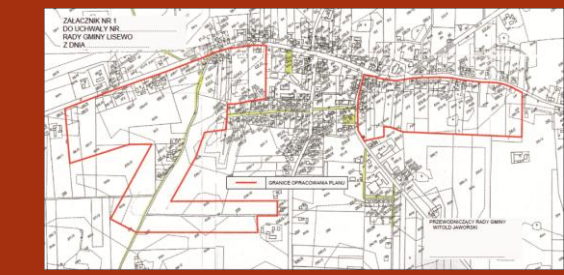
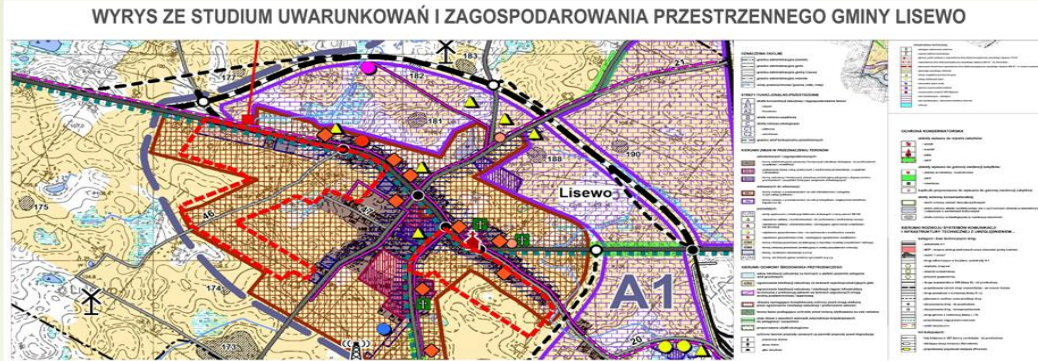




Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki

- Dodatkowo w planie miejscowym wyznacza się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki w celu zachowania ładu przestrzennego.
- Każdy parametr określony w planie miejscowym odnosi się do działki.

Lp.	Przedmiot oznaczenia	Oznaczenie literowe	Kolor oznaczenia na projekcie rysunku planu	Uwagi
1	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ			
1.1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	MN		- kolor jednolity
1.2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	MW		- kolor jednolity
2	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ			
2.1	Tereny zabudowy usługowej	U		- kolor jednolity
2.2	Tereny sportu i rekreacji	US		- kreskowanie zielono-żółte
2.3	Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²	UC		- kreskowanie czerwono-żółte
3	TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO			
3.1	Tereny rolnicze	R		- kolor jednolity
3.2	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa oraz gospodarstwach leśnych i rybactwach	RU		- kreskowanie żółto-czerwone
3.3	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa	RM		- kreskowanie żółto-czerwone
4	TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ			
4.1	Tereny obiektów produkcyjnych, zakładów i magazynów	P		- kolor jednolity
4.2	Obszary i tereny górnictwa	PG		- kolor jednolity
5	TERENY ZIELENI I WÓD			
5.1	Tereny zielonej infrastruktury o znaczeniu ogólnym i lokalnym	ZN		- kolor jednolity
5.2	Las	ZL		- kolor jednolity
5.3	Tereny zielonej infrastruktury o znaczeniu lokalnym	ZP		- kolor jednolity
5.4	Tereny zielonej infrastruktury o znaczeniu lokalnym	ZD		- kolor jednolity
5.5	Orientacja	ZC		- kolor jednolity
5.6	Obszary zagrożone powodzią	ZZ		- kreskowanie zielono-żółte
5.7	Tereny wód powierzchniowych	WM		- kolor jednolity
5.8	Tereny wód powierzchniowych (śródlądowych i morskich)	WS		- kolor jednolity
6	TERENY KOMUNIKACJI			
6.1	Tereny dróg publicznych	KD		- kolor jednolity
6.2	Tereny dróg wewnętrznych	KDW		- kolor jednolity
6.3	Tereny komunikacji wodnej, ścieki wodne	KW		- kolor jednolity
7	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ			
7.1	Elektroenergetyka	E		- kolor jednolity
7.2	Gazownictwo	G		- kolor jednolity
7.3	Wodociąg	W		- kolor jednolity
7.4	Kanalizacja	K		- kolor jednolity
7.5	Telekomunikacja	T		- kolor jednolity
7.6	Gospodarowanie odpadami	O		- kolor jednolity
7.7	Ciepłownictwo	C		- kolor jednolity



Lp.	Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1	Autostrada	30 m	50 m
2	Droga ekspresowa	20 m	40 m
3	Droga ogólnodostępna		
a)	krajowa	10 m	25 m
b)	wojewódzka, powiatowa	8 m	20 m
c)	gminna	6 m	15 m

STREFĘ „A” – koncentracji zabudowy i zagospodarowania terenu, obejmującą centralną część gminy, w której wyróżniono dwa odrębne obszary strefy: „A1” **Lisewo**”, obejmującą części sołectw Lisewo, Mgoszcz i Malankowo

Strefa A - koncentracji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- dalszy rozwój wielofunkcyjny z preferowaniem zasady koncentracji przestrzennej oraz dopuszczeniem uzupełnień funkcjami wzajemnie nie kolidującymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- dalszy rozwój wielofunkcyjny z zachowaniem ukształtowanych i wskazanych w studium funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, a także usługowych, magazynowych, obsługi rolnictwa itp. w nawiązaniu do funkcji dotychczasowych, jak również kontynuacja funkcji w obrębie przyległej strefy wielofunkcyjnej w Lisewie, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ograniczony wpływ negatywnego oddziaływania na środowisko, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i estetykę zabudowy;
- możliwość utrwalaania oraz przebudowy i rozbudowy zabudowy i funkcji istniejących, z wyjątkiem imiennie wyszczególnionych w ustaleniach studium;
- w terenach wskazanych pod zabudowę i kontynuację zabudowy produkcyjnoustługowej dopuszczalność wprowadzania działalności wymagającej lub mogącej wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- racjonalne wykorzystanie rezerw terenowych dla nowych inwestycji, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- możliwość lokalizacji w strefie nowej zabudowy mieszkaniowej oraz nowych funkcji produkcyjnych, magazynowych, logistycznych, urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych i usług pod warunkiem, iż są nieuciążliwe, lub o ograniczonej uciążliwości dla środowiska i nie kolidują z zabudową już istniejącą, przewidzianą do zachowania;
- dopuszczalność wprowadzania funkcji mieszkaniowych w terenach działalności gospodarczej, pod warunkiem jej ochrony przed uciążliwością wynikającą z tej działalności, i działalności występujących w bezpośrednim sąsiedztwie;
- dopuszczenie w strefie, szczególnie w jej części A1, nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- uwzględnianie w zagospodarowaniu strefy i wprowadzaniu nowych inwestycji, zieleni izolacyjnej i urządzeń oraz towarzyszącej innym przeznaczeniom;
- rozwój nowych funkcji nie może kolidować z zasadami ochrony istniejącego układu przestrzennego wsi Lisewo;
- możliwość lokalizacji urządzeń telekomunikacji;
- dopuszczalność lokalizacji wielko powierzchniowych obiektów logistycznych i usługowo-handlowych w strefie oddziaływania węzła autostradowego.

W następstwie przeprowadzonej analizy uwarunkowań w poszczególnych strefach funkcjonalno-przestrzennych gminy Lisewo wyznaczono:

tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU), w tym usług publicznych – obejmujące obszary niezainwestowane bądź zainwestowane w niewielkim stopniu, przeznaczone do rozwoju funkcji mieszkaniowej oraz usługowej o dopuszczalnej uciążliwości, ograniczonej do obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny:

3.2.1. Wskaźniki dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usług (MU)

wielkość nowych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m², z dopuszczeniem odstępstw uzasadnionych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wynikających z obowiązujących przepisów; (dopuszcza się pomniejszenie nowo wydzielanych działek dla zabudowy mieszkaniowej bez usług, do 700 m²);

- projektowane nowe podziały geodezyjne w zakresie wielkości działek muszą umożliwiać zabezpieczenie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej przeznaczonej pod zielen - wskaźnik ten nie obowiązuje w obszarze miejscowości gminnej, w terenach o zwartej zabudowie pierzejowej;
- dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej w Lisewie – 2 kondygnacje + użytkowe poddasze, na pozostałych terenach większych - 2 kondygnacje; dla rozbudowy osiedla zabudowy wielorodzinnej w Lisewie ustala się możliwość stosowania zasady kontynuacji;
- w zwartej zabudowie pierzejowej w Lisewie, wysokości nowej zabudowy lub wysokości obiektów przebudowywanych należy określać indywidualnie w układzie pierzei ulicy lub placu, przy których ma być zlokalizowany dany budynek, z zakazem tworzenia nowych dominant wysokościowych lub obiektów niższych – dopuszczalna różnica wysokości projektowanych budynków sąsiednich 1/2 kondygnacji;
- preferowane dachy preferowane dachy dwu- i wielospadowe;
- projektowane podziały geodezyjne obejmujące minimum 10 działek budowlanych powinny uwzględniać drogi o szerokościach umożliwiających zastosowanie zieleni przydrożnej;
- w obrębie działek budowlanych należy zabezpieczyć miejsca parkingowe, w minimalnych ilościach: 2 stanowiska postojowe na rodzinę (w tym miejsca w garażu) i 1 stanowisko postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługową; w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się indywidualizowane wskaźniki zagospodarowania dla funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych.

3.2.4. Wskaźniki dla terenów rolnych (R), wraz z zabudową zagrodową (MR)

- możliwość budowy drugiego budynku mieszkalnego w ramach istniejącej zagrody rolnej;
- nowa zabudowa mieszkaniowa i związana z produkcją rolną, lokalizowana w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej musi odpowiadać zabudowie istniejącej pod względem wysokości i nachylenia połaci dachowych;
- dopuszcza się inne parametry zabudowy związanej z produkcją rolną, uzasadnione wymogami technologicznymi;
- nowa zabudowa siedliskowa może być lokalizowana w obrębie gospodarstw, których minimalna wielkość odpowiada co najmniej średniej wielkości gospodarstwa w gminie;
- ograniczenie lokalizacji zabudowy na terenach wysokoprodukcyjnych gleb.