



PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

Plan spotkania otwartego

- I Prezentacja projektu planu miejscowego
- II Pytania ogólne i opinie na temat projektu planu miejscowego
- III Dodatkowe wyjaśnienia
- IV Możliwość składania uwag



PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

Czym jest plan miejscowy?

- I Lokalny akt planowania przestrzennego.
- II Określa jakie inwestycje budowlane można wykonać na działce budowlanej.
- III Ma kształtować i chronić ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój.
- IV Zakres jego ustaleń nie jest dowolny, określa go ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisy odrębne.
- V Procedura planistyczna jest ściśle zdefiniowana - nie ma dowolności proceduralnej.



PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

PROCEDURA PLANISTYCZNA - kroki

(na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Uchwała rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu



Ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu



Składanie wniosków



Sporządzenie projektu planu



Opiniowanie i uzgodnienia



Konsultacje społeczne ze spotkaniem otwartym



Wprowadzenie zmian wynikających z uwag



Ewentualne ponowienie czynności w niezbędnym zakresie



Przedstawienie Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem



Uchwalenie miejscowego planu przez Radę Gminy



PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

Powody podjęcia planu miejscowego i podstawy prawne

I Podjęcie planu zostało podyktowane wnioskiem.

II Celem przedmiotowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu na funkcje usług lub produkcji oraz korekta parametrów zabudowy w celu poprawy warunków do lokalizacji nowych inwestycji.

III Projekt zmiany planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę nr XLV/641/2023 Rady Gminy Luzino z dnia 1 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,61 ha.

IV Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

V Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo),
gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo
i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

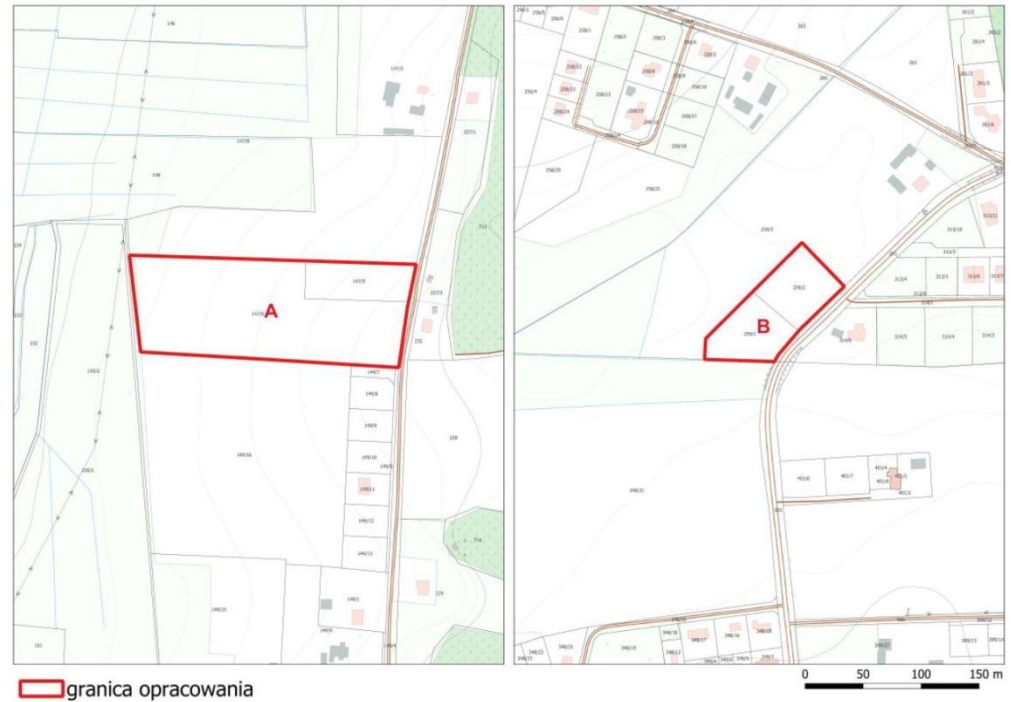
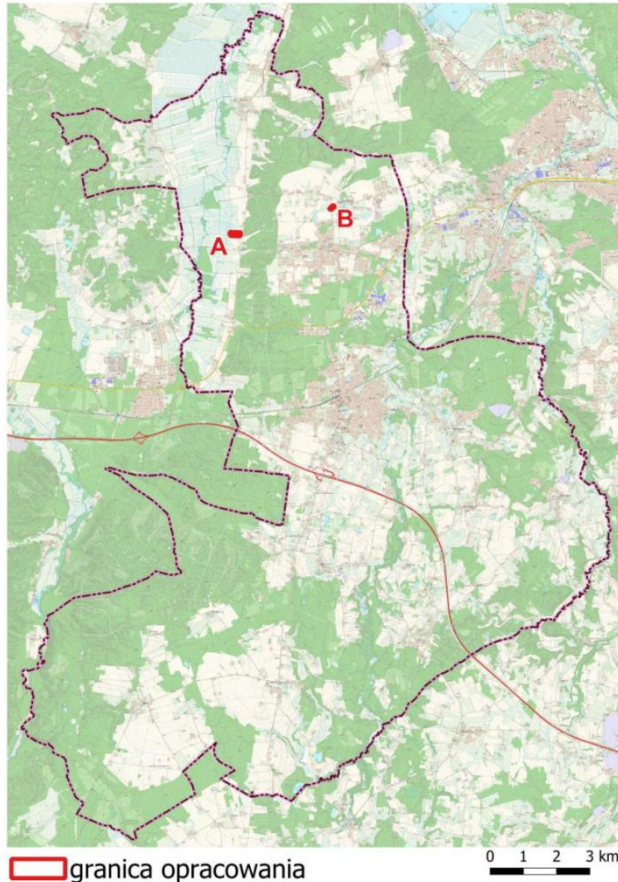
Obszar opracowania

- Działki nr: 259/1, nr 259/2 położone w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo
i działki nr: 147/5, nr 147/6 położone w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo
- Powierzchnia ok. 2,61 ha

p
r
o
j
e
k
t

p
l
a
n
u

M
i
e
j
s
c
o
w
e
g
o





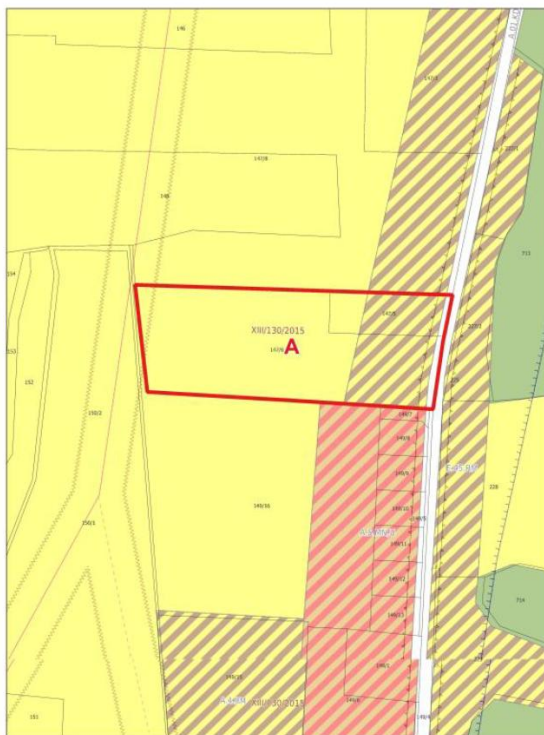
PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

Obowiązujący plan miejscowy

Plan obowiązujący został uchwalony w 2015 r. Tereny zostały przeznaczone pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i oraz tereny rolnicze oznaczone symbolem A.3.RM, A.7.R,WS, E.37.RM. Obecne główne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wysokość zabudowy maksymalnie 9 m (teren A.3.RM)/10 m (teren E.37.RM) (do 2 kondygnacji nadziemnych + podpiwniczenie), dla budynków gospodarczych 15 m
- Procent zabudowy działki maksymalnie 30%,
- Procent powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 50%,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 25-45°



granica opracowania



0 50 100 150 m



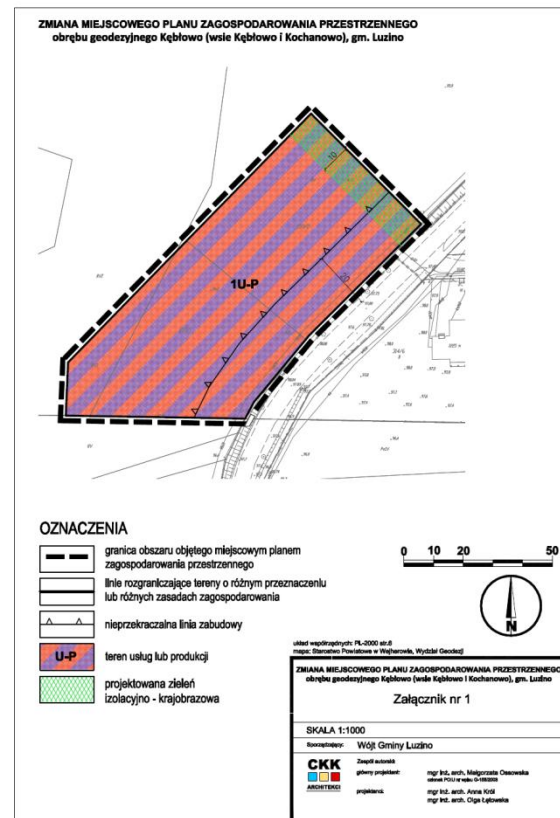
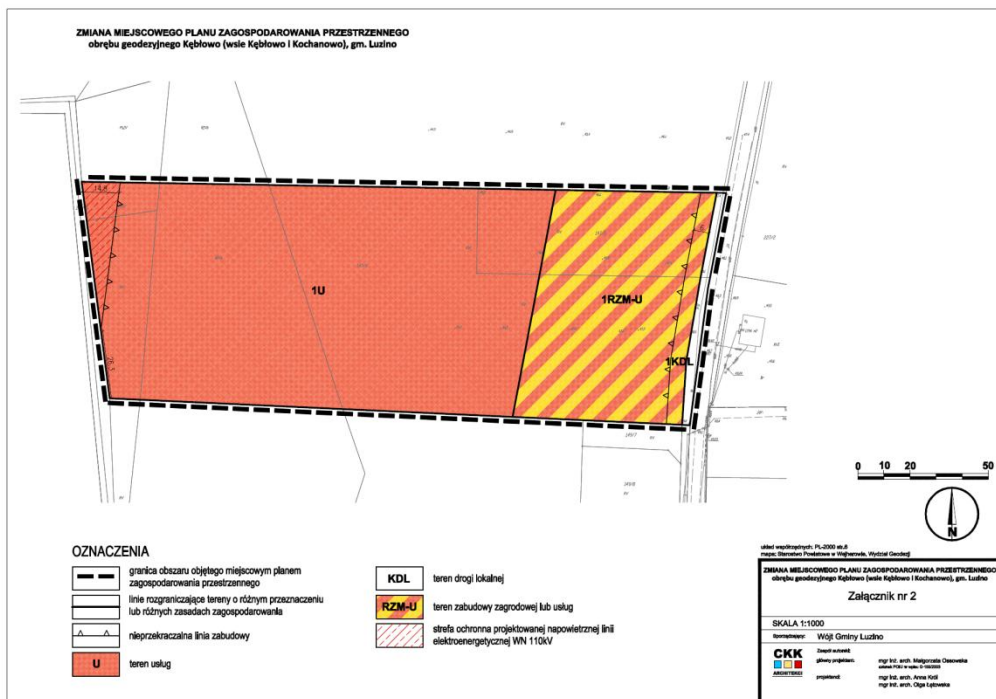
PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

Projekt zmiany planu - załączniki graficzne

Celem przedmiotowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu na funkcje usług lub produkcji oraz korekta parametrów zabudowy w celu poprawy warunków do lokalizacji nowych inwestycji. Zmienione parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- teren 1U-P: wysokość zabudowy maksymalnie 15 m, udział powierzchni zabudowy 40%, udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
- teren 1U: wysokość zabudowy maksymalnie 12 m, udział powierzchni zabudowy 50%, udział powierzchni biologicznie czynnej 30%





PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

Projekt zmiany planu - tekst uchwały

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji. W granicach terenu:
 - a) ponadto dopuszcza się:
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) wyklucza się:
 - elektrownie wiatrowe,
 - usługi nauki i edukacji,
 - usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - magazynowanie i składowanie na wolnym powietrzu,
 - realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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, z wyjątkiem realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nierozdzielalna linia zabudowy**: 20,0 m od zewnętrznej krawędzi nawierzchni jezdni znajdującej się poza granicami planu,
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 40%,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 40%,
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 15,0m,
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku połaci dachowych 20°-45° lub dach płaski;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej leżącej poza granicami planu,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) obowiązuje lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: ustala się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscach wskazanych na rysunku planu.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług. W granicach terenu:
 - a) ponadto dopuszcza się:
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) wyklucza się:
 - usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - usługi nauki i edukacji,
 - usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - magazynowanie i składowanie na wolnym powietrzu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nierozdzielalna linia zabudowy**: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 50%,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,5;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 30%,
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 12,0 m,
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku połaci dachowych 20°-45° lub dach płaski;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 2000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1KDL, poprzez teren przyległy,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) obowiązuje lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: fragment terenu znajduje się w strefie ochronnej projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110KV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZM-U wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej lub usług. W granicach terenu:
 - a) ponadto dopuszcza się:
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - b) wyklucza się:
 - usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - usługi nauki i edukacji,
 - usługi handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nierozdzielalna linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1KDL,
 - b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%,
 - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
 - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 50%,
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej maksymalnie 9,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy maksymalnie 15,0 m,
 - f) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla zabudowy mieszkaniowej dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku połaci dachowych 25°-45°,
 - dla pozostałej zabudowy dach dowolny,
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 2300 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej lokalnej 1KDL,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.



PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek: nr 259/1, nr 259/2 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kochanowo i nr 147/5, nr 147/6 położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

PROCEDURA PLANISTYCZNA - Przypomnienie kolejnych kroków po zakończeniu konsultacji społecznych

Wprowadzenie zmian wynikających z uwag (o ile wystąpi taka potrzeba)



Ewentualne ponowienie czynności w niezbędnym zakresie (o ile wystąpi taka potrzeba)



Utworzenie raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych



Przedstawienie Radzie Gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem



Uchwalenie miejscowego planu przez Radę Gminy

Dziękujemy za uwagę i zapraszamy do dyskusji