



## PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino

### 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

### 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

### 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

p  
r  
o  
j  
e  
k  
t  
  
p  
l  
a  
n  
u  
  
M  
i  
e  
j  
s  
c  
o  
w  
e  
g  
o

### Powody podjęcia planu miejscowego i podstawy prawne

I Podjęcie planu zostało podyktowane wnioskiem interesariuszy.

II Celem przedmiotowego planu jest wprowadzenie w części tekstowej ogólnej w §5 ust. 3 pkt 3) i 9) oraz w części tekstowej szczegółowej w §7 w kartach terenów nr: 13, 35, 45, 65, 80, 105, 122, 138 ust. 2 i §7 w karcie terenu nr 66 ust. 4 zmian dotyczących usunięcia na terenach usługowo-produkcyjnych możliwości sytuowania mieszkań dla właścicieli lub zarządców nieruchomości. Obowiązujący plan miejscowy pozwala na niekorzystne mieszanie funkcji mieszkaniowej z funkcją usługowo-produkcyjną na terenach o zdecydowanym charakterze gospodarczym. Zmiana planu miejscowego ma na celu uniknięcie zagospodarowania terenów w sposób generujący późniejsze konflikty społeczne związane z uciążliwościami zakładów produkcyjnych.

III Projekt zmiany planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę nr V/53/2024 Rady Gminy Luzino z dnia 6 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino.

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

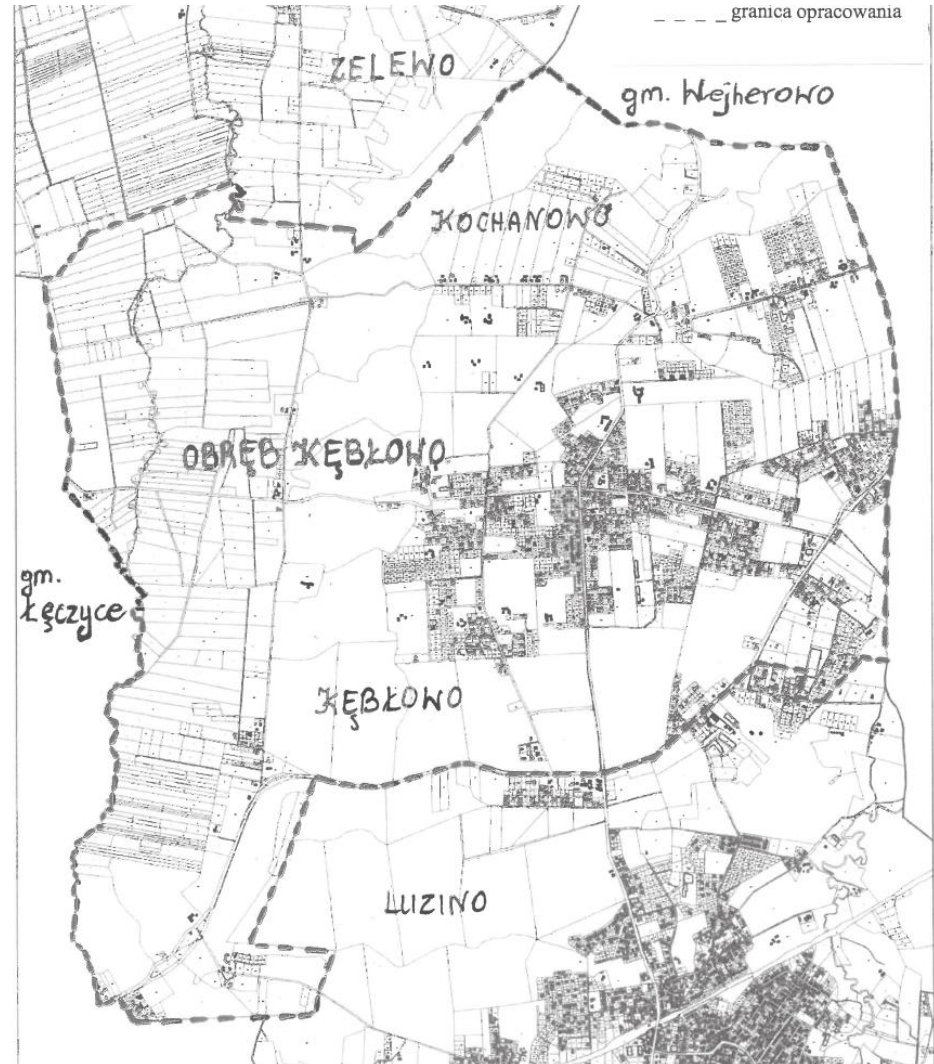
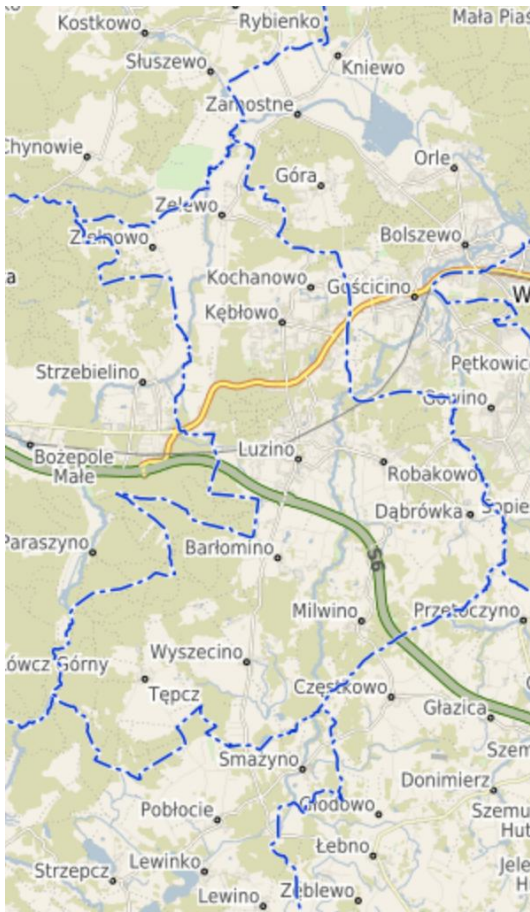
V Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



## PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obróbu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino

### Obszar opracowania



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

p  
r  
o  
j  
e  
k  
t  
  
p  
l  
a  
n  
u  
  
M  
i  
e  
j  
s  
c  
o  
w  
e  
g  
o

### Obowiązujący plan miejscowy

Obszar jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino, uchwalonym Uchwałą Nr XIII/130/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego dnia 27 stycznia 2016 r. poz. 285.

### Projekt zmiany planu - załącznik graficzny

Nie wprowadza się zmian do rysunków miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino, stanowiących załączniki graficzne składające się z 10 arkuszy oznaczonych symbolami A, B, C, D, E, F, G, H, I, K, stanowiących załączniki od nr 1 do nr 10 do uchwały nr XIII/130/2015 Rady Gminy Luzino z dnia 14 grudnia 2015 r.





## PROJEKT

# zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino

## Projekt zmiany planu - tekst uchwały

### 1) W § 5 ust. 3 punkt 3) o treści:

„U,P – tereny zabudowy usługowej, produkcji, rzemiosła, składów i magazynów z możliwością sytuowania mieszkań dla właścicieli lub zarządców nieruchomości:

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach odrębnych),
- lokalizacja składów, magazynów,
- lokalizacja rzemiosła,
- lokalizacja zabudowy usługowej,
- lokalizacja zabudowy obsługi komunikacji samochodowej (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.),
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą,
- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości,
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd o mocy powyżej 100 kW, poza wiatrakami na potrzeby właścicieli lub zarządców użytkowanych nieruchomości.”

zamienia się na następujący:

„U,P – tereny zabudowy usługowej, produkcji, rzemiosła, składów i magazynów:

a) Wiodące funkcje i obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy produkcyjnej (wszelkie rodzaje poza wykluczonymi wymienionymi w ustaleniach odrębnych),
- lokalizacja składów, magazynów,
- lokalizacja rzemiosła,
- lokalizacja zabudowy usługowej,
- lokalizacja zabudowy obsługi komunikacji samochodowej (stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów itp.),
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą,
  - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
- c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd o mocy powyżej 100 kW, poza wiatrakami na potrzeby właścicieli lub zarządców użytkowanych nieruchomości.”

### 2) W § 5 ust. 3 punkt 9) o treści:

„P,RM – tereny zabudowy produkcyjnej i zagrodowej:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową, hodowlaną, ogrodniczą, magazynową, gospodarczą itp. w rozumieniu przepisów odrębnych,
- lokalizacja zabudowy produkcyjno-usługowej w przypadku likwidacji istniejącej funkcji zagrodowej,
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,
  - lokalizacja obiektów małej architektury,
  - lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą,
  - lokalizacja zabudowy mieszkaniowej towarzyszącej, związanej z prowadzoną działalnością – max. 1 lokal lub budynek mieszkalny w obrębie nieruchomości, przeznaczony dla właścicieli lub zarządców nieruchomości,
  - lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.
- c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:
- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd.”

zamienia się na następujący:

„P,RM – tereny zabudowy produkcyjnej i zagrodowej:

a) Wiodące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy zagrodowej związanej z działalnością rolniczą: mieszkaniową, hodowlaną, ogrodniczą, magazynową, gospodarczą itp. w rozumieniu przepisów odrębnych,
- lokalizacja zabudowy produkcyjno-usługowej w przypadku likwidacji istniejącej funkcji zagrodowej,
- lokalizacja budynków o wyżej wymienionej funkcji wiodącej wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi.

b) Towarzyszące funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych liniowych i nieliniowych z zakresu infrastruktury technicznej, hydrotechnicznej i komunikacyjnej,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- lokalizacja obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją wiodącą,
- lokalizacja zabudowy towarzyszącej w formie wiat, garaży, budynków gospodarczych itp.

c) Wykluczone funkcje, obiekty oraz formy użytkowania i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja wiatraków wytwarzających prąd.”

### 3) W § 7 w kartach terenów nr: 13, 35, 45, 65, 80, 105, 122, 138 ust. 2 o treści:

„PRZEZNACZENIE TERENU

U,P Tereny zabudowy usługowej, produkcji, rzemiosła, składów i magazynów z możliwością sytuowania mieszkań dla właścicieli lub zarządców nieruchomości”

zamienia się na następujący:

„PRZEZNACZENIE TERENU

U,P Tereny zabudowy usługowej, produkcji, rzemiosła, składów i magazynów”.



## PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino

### 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