



PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek nr: 793/1, 793/2, 793/3, 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: 793/1, 793/2, 793/3, 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: 793/1, 793/2, 793/3, 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: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

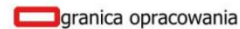
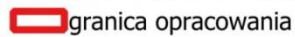
Powody podjęcia planu miejscowego i podstawy prawne

- 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/634/2023 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: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,55 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.



zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek nr: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

- Działki nr: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo
- Powierzchnia ok. 3,55 ha





PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek nr: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

p
r
o
j
e
k
t

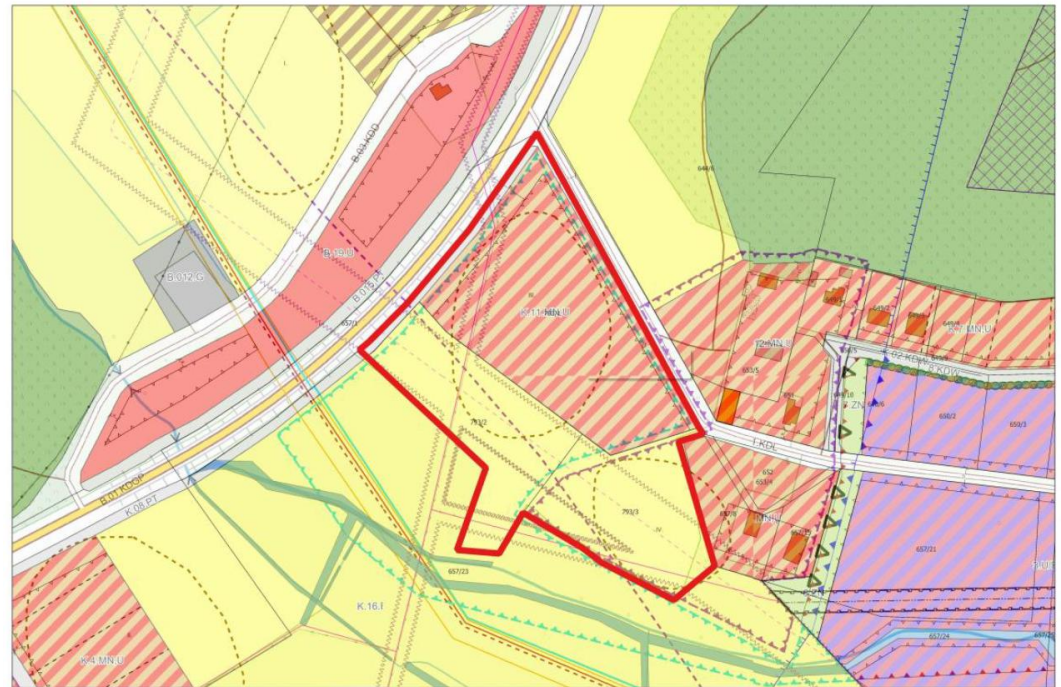
p
l
a
n
u


M
i
e
j
s
c
o
w
e
g
o

Obowiązujący plan miejscowy

Plan obowiązujący został uchwalony w 2015 r.
Teren został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi oznaczony symbolem K.11.MN,U.
Obecne główne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wysokość zabudowy maksymalnie 11 m
(do 2 kondygnacji nadziemnych + podpiwniczenie),
- Procent zabudowy działki maksymalnie 30%,
- Procent powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°,
- wielkość nowoprojektowanej działki minimalnie 900 m².



 granica opracowania

0 50 100 150 m



PROJEKT

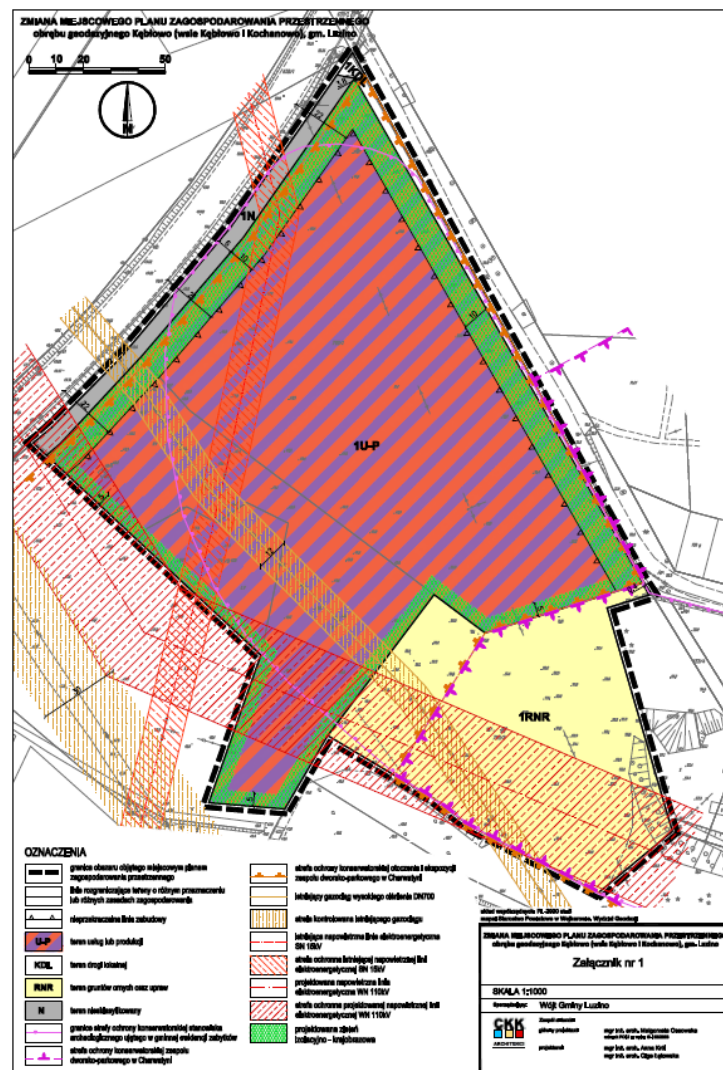
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek nr: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

Projekt zmiany planu - załącznik graficzny

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:

- wysokość zabudowy maksymalnie 12 m, dla działki nr 793/2 maksymalnie 10,0 m,
- Procent zabudowy działki maksymalnie 40%.





PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek nr: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo

Projekt zmiany planu - tekst uchwały

Celem przedmiotowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu na funkcje usług lub produkcji oraz korekta parametrów zabudowy w celu poprawy warunków do lokalizacji nowych inwestycji. W stosunku do obecnie obowiązujących głównych parametrów zabudowy i zagospodarowania na tym terenie zmieniono parametry:

- Procent zabudowy działki z maksymalnego 30% na 40%,
- wysokość zabudowy z 11 m na 12m, a dla działki nr 793/2 maksymalnie 10,0 m.

§ 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:
 - budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami; łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
 - funkcję magazynową w budynkach,
 - b) wyklucza się:
 - usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - usługi nauki i edukacji,
 - usługi handlu wielkopowierzchniowego,
 - 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) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1N i od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1KDL,
 - b) udział powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8;
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimalnie 30%,
 - e) wysokość zabudowy: maksymalnie 12,0 m, dla działki nr 793/2 maksymalnie 10,0 m,
 - f) geometria głównej połaci dachu: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku połaci dachowych 40° - 45° lub 20°-30°,
 - g) główna bryła budynku kształtowana na rzucie prostokąta o maksymalnych wymiarach 140,0 m na 55,0 m;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 900 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej gminnej 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) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragmenty terenu znajdują się w strefach ochronnych: istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110KV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
 - b) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 2 uchwały,
 - c) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały,
 - d) fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Charwatyni, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały,
 - e) ustala się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscach wskazanych na rysunku planu. W strefach ochronnych i kontrolowanych sieci, nasadzenia zieleni zgodnie z przepisami odrębnymi.



PROJEKT

zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek nr: 793/1, 793/2, 793/3, 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