DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 20.06.2023 r.

Poz. 3009

Elektronicznie podpisany przez:
Jacek Zbigniew Karpiński
Data: 20.06.2023 15:51:22

UCHWAŁA NR XXXIX/578/2023
RADY GMINY LUZINO

z dnia 30 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą nr XXII/335/2021 Rady Gminy Luzino z dnia 30 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino w zakresie działek: nr 510/2, nr 510/5, nr 510/7 i nr 510/9 położonych w miejscowości Kębłowo w obrębie geodezyjnym Kębłowo, Rada Gminy Luzino uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino w zakresie działek:

nr 510/2, nr 510/5, nr 510/7 i nr 510/9 położonych w miejscowości Kębłowo, w obrębie geodezyjnym Kębłowo, obejmującą obszar o powierzchni ok. 4,56 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiący załącznik

nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2

do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;

2) **Dział II** zawierający ustalenia planu;

3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie na załączniku nr 1;

4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniżej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyżej położonego punktu tego obiektu (nie dotyczy infrastruktury technicznej, instalacji zewnętrznych wraz z konieczną obudową oraz przegród akustycznych);

6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków, budowli oraz infrastruktury technicznej emitującej hałas; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, konstrukcji oporowych, zbiorników retencyjnych, infrastruktury technicznej (za wyjątkiem emitującej hałas), w tym telekomunikacyjnej;

7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki;

8) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;

9) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;

5) zieleń izolacyjna w pasie o szerokości minimum 8 m.

Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

1) **U/P** - tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie zakazuje się stosowania sidingu winylowego

i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych.

2. Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz nasadzenia alei drzew wzdłuż granicy z działką drogową zielenią ochronno – izolacyjną średnią i wysoką.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji.

2. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych. Wody opadowe zaleca się zagospodarować w sposób umożliwiający ich późniejsze wykorzystanie do nawodnienia np. trawników, zieleńców itp..

4. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku, jak w przepisach odrębnych. Wzdłuż drogi

i terenów zabudowanych leżących poza granicami planu, w miejscu wskazanym na rysunku planu, obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 8 m oddzielającej funkcjonalnie, optycznie

i akustycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich. Pas ten należy zagospodarować w postaci zieleni zwartej wielopiętrowej, złożonej z następujących gatunków odpornych na zanieczyszczenia (zastosowanie kompozycyjne gatunków dowolne):

1) w podszycie (do ok. 1,5 m): berberysy (różne odmiany), irga błyszcząca, ligustr zimozielony, derenie (różne odmian), trawy ozdobne (trzcinnik - różne odmiany, trzęślica modra, miskant - różne odmiany, proso - różne odmiany),

2) piętro średnie (do 3 m): żywotnik zachodni – tuja, śliwa wiśniowa (ałycza), głóg jednoszyjkowy, cisy (różne odmiany), kosodrzewina,

3) piętro wysokie (pow. 3 m): świerk srebrny, świerk serbski i inne odmiany, jodła balsamiczna, klon jesionolistny, klon polny, klon tatarski.

5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

6. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowania na nich porostów.

7. Wszelkie cieki wodne naturalne i rowy melioracyjne, oczka wodne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie cieków wodnych z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i urządzenia wodne, oraz mają obowiązek zapewnić do nich dostęp odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji.

8. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

9. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz obszarach sąsiednich, w szczególności dla obszaru wodno – błotnego znajdującego się po stronie zachodniej planu.

10. Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych o charakterze krajobrazowym lub zbierającym wody deszczowe. Lokalizacja zbiorników retencyjnych powinna być poprzedzona opracowaniem programu gospodarki wodami opadowymi dla całego obrębu lub fragmentu obrębu stanowiącego zlewnię lub część zlewni wód powierzchniowych. W programie gospodarki wodami deszczowymi należy zbilansować ilość wód i podać sposób ich odprowadzenia np. poprzez budowę kanalizacji deszczowej ze wskazaniem odbiorników lub z uwzględnieniem niezbędnej retencji wód opadowych. W przypadku podejmowania działań inwestycyjnych, przed opracowaniem w/w programu gospodarki wodami opadowymi inwestor winien zapewnić odprowadzenie wód opadowych

w granicach własnych działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i w sposób indywidualnie określony dla danej lokalizacji wynikający z istniejących uwarunkowań hydrogeologicznych (zbiorniki retencyjne, doły chłonne, studnie chłonne, rozsączanie itp.) oraz po uzyskaniu stosownych decyzji określonych w przepisach odrębnych.

11. Wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko takich jak:

1) składowanie i przerób odpadów, w tym niebezpiecznych;

2) składowanie i przerób materiałów sypkich i wybuchowych (nie dotyczy instalacji grzewczych dla potrzeb właściciela terenu).

Rozdział 4.
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej.

2. Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne oznaczone symbolem KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;

2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;

2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;

3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się;

4) obiekty małej architektury, urządzoną zieleń: dopuszcza się.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu U/P:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych: dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania sie mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy

z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;

2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 21m;

3) minimalna powierzchnia działki 3000m^2.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne

z planem; niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom i przebudowie;

2) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z dróg publicznych leżących poza granicami planu. Zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów z ul. Gospodarskiej (nie dotyczy dróg pożarowych).

2. Na terenie oznaczonym jako U/P należy zapewnić miejsca postojowe w ilości minimum:

1) 1 miejsce postojowe/ 40 m^2 powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni pomieszczeń pomocniczych i gospodarczych) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,

2) 1 miejsce postojowe/ 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych,

3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1) i 2), wyznacza się w liczbie min.:

a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,

b) 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,

c) 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc parkingowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących. Ustalenie nie dotyczy terenów dróg publicznych, gdzie sytuowanie infrastruktury dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej

o powierzchni dowolnej;

3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) ścieki sanitarne: do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) ścieki technologiczne: utylizować według przepisów odrębnych związanych z gospodarką odpadami;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, zbiornika lub do systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,

b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie w granicach własnej nieruchomości lub do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,

d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,

e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia

w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł; zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) w sposób indywidualny lub z sieci gazowej,

b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

a) gromadzenie oraz wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Luzino,

b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699, 1250, 1726, 2127, 2722, z 2023 r. poz. 295, 877),

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą

i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej

z procesem budowlanym.

Rozdział 13.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów U/P, dla terenu KDD stawka w wysokości 0%.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

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

1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

a) dopuszczone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 1 uchwały,

- dopuszcza się występowanie na terenie działki samodzielnie jednej z funkcji,

b) wyłączone funkcje i obiekty, formy zagospodarowania i urządzenia terenu:

- przedsięwzięcia stanowiące istotne zagrożenie dla wód podziemnych,

- przedsięwzięcia, które powodowałyby pogorszenie warunków sanitarnych na sąsiednich terenach mieszkaniowych, tzn. przedsięwzięcia powodujące ponadnormatywną emisję hałasu, emisję nieprzyjemnych zapachów, nadmierną emisję pyłów, dymów na tereny mieszkaniowe i inne tym podobne uciążliwości,

- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znacząco negatywny wpływ na życie lub zdrowie ludzi;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 15,0 m od linii rozgraniczających z drogą KDD i drogą publiczną leżącą poza granicami planu oraz zgodnie z rysunkiem planu,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 60%,

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,7,

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** nie mniej niż 15%,

e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 13,0 m,

f) **geometria głównej połaci dachu:** dowolna;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m^2;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd do terenu z dróg publicznych leżących poza granicami planu,

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:

a) ustalenia, jak w § 15,

b) obowiązuje lokalizacja zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 8 m wzdłuż drogi i terenów zabudowanych leżących poza granicami planu, zgodnie z rysunkiem planu; dopuszcza się przerwanie pasa zieleni w miejscach wjazdu na działkę,

c) ewentualne centrale wentylacyjne należy lokalizować na dachach budynków; obowiązuje zastosowanie dodatkowych przegród akustycznych oraz wytłumienia centrali wentylacyjnych od strony zabudowy mieszkaniowej.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

b) wyposażenie: dowolne,

c) dostępność: bez ograniczeń;

3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

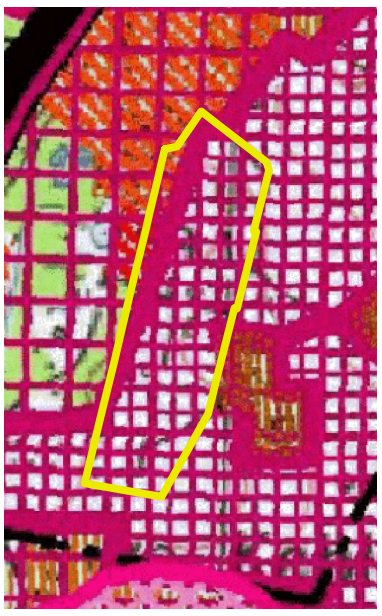
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bartłomiej Formela

ZMIANA FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO



granica opracowania planu

OBSZARY ZABUDOWANE - ISTNIEJACE ZAGOSPODAROWANIE

- tereny zabudowy mieszanej z przewagą zabudowy usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
- tereny usług publicznych

KIERUNKI
POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA

- dla zabudowy usługowo - produkcyjnej z możliwością zamieszkania
- dla zabudowy produkcyjnej

KOMUNIKACJA

- droga krajowa nr 6
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- linia kolejowa

0 10 20 50

N

1-U/P

2-KDD

15

15

OZNACZENIA PLANU
1. USTALENIA PLANU

1.1. Ustalenia ogólne:

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

01-AB sposób oznaczenia terenu: 01 - numer terenu, AB - przeznaczenie terenu

1.2. Przeznaczenie terenów:

- U/P – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- KDD – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa

1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- nieprzekraczalna linia zabudowy

1.4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- zieleń izolacyjna w pasie o szerokości minimum 8 m

ZMIANA FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/578/2023
Rady Gminy Luzino z dnia 30 maja 2023 roku

SKALA 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Luzino

CKK ARCHITEKCI

Zespół autorski:

główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
członek POIU nr wpisu G-155/2003

projektanci: mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. arch. Olga Łętowska

środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/578/2023
Rady Gminy Luzino
z dnia 30 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowa) gm. Luzino został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Luzino w dniach 12.10.2022 r. do 10.11.2022 r. oraz w dniach 08.02.2023 r. do 10.03.2023 r.

W terminie wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do 30.11.2022 r. wpłynęły 42 uwagi, w terminie ponownego wyłożenia do dnia 31.03.2023 r. wpłynęło 35 uwag.

1-41) Uwagi złożone przez osoby fizyczne w dniu 28.11.2022 r. i 29.11.2022 r. dotyczyły działek nr 510/2, nr 510/5, nr 510/7 i nr 510/9 w miejscowości Kębłowo.

Kategorycznie sprzeciwiam się dokonaniu jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu przestrzennym działek nr 510/2, 510/5, 510/7, 510/9 położonych w miejscowości Kębłowo, w obrębie geodezyjnym Kębłowo.
Planowany przez Gminę kierunek zmian wpłynie niezwykle niekorzystnie na warunki mieszkaniowe społeczności lokalnej, stanowić będzie zagrożenie ich zdrowia, wpłynie na bezpieczeństwo mieszkańców, stać będzie w sprzeczności z zasadą harmonijnego i zrównoważonego rozwoju wsi Kębłowo oraz naruszać będzie standardy środowiskowe.
Zwracam przy tym uwagę, że moje stanowisko i obawy zostały potwierdzone choćby opinią do mpzp sporządzoną przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z 19.07.2022 r.
W tym stanie rzeczy, wobec licznych wątpliwości, sugestii, wskazań Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska — organu stającego na straży zapewnienia podstawowych standardów środowiskowych inwestycji, uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie jest niedopuszczalne i stanowić będzie pogwałcenie podstawowych zasad.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
a) projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium (uchwała nr XXXVIII/563/2023 z dnia 30 marca 2023 r.) -zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty planem jest wskazany na cele zabudowy usługowo-produkcyjnej z możliwością zamieszkania, funkcja taka została określona już w pierwszym obowiązującym w gminie Luzino studium, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Luzino nr XX/137/2000 z dnia 31 sierpnia 2000r. Ponadto część obszaru zmiany planu, na której nastąpi zmiana przeznaczenia, a także część sąsiadujących działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w obowiązującym do 2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego znajdowała się w strefie ochronnej od obiektów uciążliwych (stacji paliw oraz wytwórni mas bitumicznych). Funkcja usługowo-produkcyjna jest w tym miejscu uzasadniona z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej. Poprzez

ustalenia planu nie wprowadza się nowej funkcji, a jedynie umożliwia rozwój funkcji już istniejącej,
b) opinia RDOŚ wskazuje się na możliwy wzrost uciążliwości po wybudowania budynków oraz możliwe nasilenie istniejącego konfliktu. W związku z tym w projekcie planu zawarto szereg ustaleń mających na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości,
c) biorąc pod uwagę obawy części mieszkańców Kębłowa o zwiększenie uciążliwości, postanawia się w projekcie planu wprowadzić następujące zmiany:
- poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej, określenie rodzaju zieleni,
- odsunięcie linii zabudowy z 12 m do 15 m,
- zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 15 m do 13m (nie dotyczy infrastruktury technicznej, instalacji zewnętrznych wraz z konieczną obudową oraz przegród akustycznych),
- dodanie do zapisu (§8 ust. 9): „Planowane zagospodarowanie terenu nie może wpłynąć na zmianę stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz obszarach sąsiednich, w szczególności dla obszaru wodno – błotnego znajdującego się po stronie zachodniej planu.”.
- dodanie zapisu (§8 ust. 5): „… Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.”,
-zapis o lokalizacji wentylatorów na dachach budynków z obowiązkiem zastosowania dodatkowego wytłumienia oraz przegrody akustycznej od strony zabudowy mieszkaniowej,
-wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych zjazdów z ul. Gospodarskiej (nie dotyczy dróg pożarowych),
-zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

42) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 29.11.2022 r. dotyczyła działek nr 510/2, nr 510/5, nr 510/7 i nr 510/9 w miejscowości Kębłowo.

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzi do braku dostępu do światła słonecznego nieruchomości sąsiednich.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 1. Wymagania techniczne budynku w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia uregulowane są bezpośrednio w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z prawem budowlanym do projektu budowlanego wykonuje się analizę nasłoneczniania, która określa również nasłonecznienie sąsiednich, istniejących już budynków - budynki muszą spełniać wymogi prawne i taka analiza wyklucza zacienienie sąsiedniej zabudowy.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzi do większej emisji szkodliwych związków chemicznych oraz zanieczyszczeń do atmosfery.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 2. Projektowana funkcja będzie musiała spełniać obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska, a w przypadku ich przekroczeń, organy nadzoru budowlano -administracyjnego podejmują odpowiednie działania prawne w celu usunięcia nieprawidłowości.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

3.Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzi do niekorzystnej zmiany warunków terenowych i wodnych.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 3. Zastosowano szereg zapisów mających na celu ograniczenie zmian warunków terenowych i wodnych (§8).

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

4.Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzi do niekorzystnej zmiany w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego (zlokalizowanie tak dużego obiektu przemysłowego pośród zabudowy jednorodzinnej stanowi olbrzymie ryzyko i doprowadzi do potencjalnego zwiększenia zagrożenia pożarowego mieszkańców)

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 4. Na etapie projektu budowlanego stosuje się zgodnie z przepisami prawa rozwiązania i normy zgodne z ochroną p.poż. dotyczące budynku i zagospodarowania terenu, brak zatem przesłanek do stwierdzenia braku ochrony w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego. W opinii Komendy Powiatowej Straży Pożarnej zawarto wymagania szczegółowe, które odnoszą się do etapu projektu budowlanego i związanego z nim zagospodarowania terenu, a nie zapisów planu miejscowego.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzi do zachwiania ładu przestrzennego Gminy. (Wspomnieć należy, iż do tej pory, w tej części Kębłowa wszystkie budowane obiekty nie mogły przekraczać 12 m w najwyższym punkcie budowli. Obecne hale osiągają 15 m przy bezpośredniej styczności z działkami przylegającymi mieszkaniowymi. Rozbudowa hal przemysłowych doprowadzi do dalszego pogłębiania się tych różnic i zakłóci zrównoważony rozwój wsi, gdzie powinna dominować zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

Uwaga częściowo uwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 5.
- postanawia się z zmniejszyć dopuszczalną wysokości zabudowy z 15 m do 13m (nie dotyczy infrastruktury technicznej, instalacji zewnętrznych wraz z konieczną obudową orz przegród akustycznych),
- zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty planem jest wskazany na cele zabudowy usługowo-produkcyjnej z możliwością zamieszkania, funkcja taka została określona już w pierwszym obowiązującym w gminie Luzino studium, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Luzino nr XX/137/2000 z dnia 31 sierpnia 2000 r. Ponadto część obszaru zmiany planu, na której nastąpi zmiana przeznaczenia, a także część sąsiadujących działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w obowiązującym do 2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego znajdowała się w strefie ochronnej od obiektów uciążliwych (stacji paliw oraz wytwórni mas bitumicznych). Funkcja usługowo-produkcyjna jest w tym miejscu uzasadniona z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej. Poprzez ustalenia planu nie wprowadza się nowej funkcji, a jedynie umożliwia rozwój funkcji już istniejącej.
  Na terenach przylegających do obszaru planu o funkcji usługowo- produkcyjnej dopuszczono zabudowę o

wysokości do 25 m.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a sprzeciw społeczności lokalnej.

Uwaga częściowo uwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 6. Biorąc pod uwagę obawy części mieszkańców Kębłowa o zwiększenie uciążliwości, postanawia się w projekcie planu wprowadzić następujące zmiany:
- poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej, określenie rodzaju zieleni,
- odsunięcie linii zabudowy z 12 m do 15 m,
- zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 15 m do 13m (nie dotyczy infrastruktury technicznej, instalacji zewnętrznych wraz z konieczną obudową orz przegród akustycznych),
- zapis o lokalizacji wentylatorów na dachach budynków z obowiązkiem zastosowania dodatkowego wytłumienia oraz przegrody akustycznej od strony zabudowy mieszkaniowej,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji nowych zjazdów z ul. Gospodarskiej (nie dotyczy dróg pożarowych),
- zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

7. Dokumenty przedłożone do publicznego wglądu nie zawierają prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 7. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do publicznego wglądu wykłada się projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Prognoza skutków finansowych nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu.
Prognoza skutków finansowych została sporządzona w sposób i w terminie zgodnym z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

8. Uchybiania w procedurze zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie uzyskiwania opinii właściwych organów.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 8. Procedura opiniowania i uzgadniania została przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym. Brak odpowiedzi organów właściwych do uzgadniania i opiniowania, zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest jednoznaczne z opinią i uzgodnieniem pozytywnym.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

9. Brak rozpatrzenia wniosków mieszkańców wsi Kębłowo przed sporządzeniem projektu zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Ad 9. Przed przystąpieniem do opracowania miejscowego planu oraz w trakcie procedury wszystkie wnioski, które wpłynęły w przedmiotowej sprawie, zostały przeanalizowane i rozpatrzone.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

43-76) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 31.03.2023 r. dotyczyła działek nr 510/2, nr 510/5, nr 510/7 i nr 510/9 w miejscowości Kębłowo.

Kategorycznie sprzeciwiam się dokonaniu jakichkolwiek zmian w zagospodarowaniu działek 510/2, 510/5, 510/7, 510/9 położonych w miejscowości Kębłowo, w obrębie geodezyjnym Kębłowo.
Planowany przez Gminę kierunek zmian wpłynie niezwykle niekorzystnie na warunki mieszkaniowe społeczności lokalnej, stanowić będzie zagrożenie ich zdrowia, wpłynie na bezpieczeństwo mieszkańców, stać będzie w sprzeczności z zasadą harmonijnego i zrównoważonego rozwoju wsi Kębłowo oraz naruszać będzie standardy środowiskowe.
W szczególności wskazuję, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nasili istniejący konflikt przestrzenny z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo proponowanej zabudowy przemysłowo-produkcyjnej z terenami zabudowy mieszkaniowej. Nastąpi pogorszenie warunków sanitarnych na sąsiednich terenach mieszkaniowych powodującą ponadnormatywną emisję hałasu, emisję nieprzyjemnych zapachów, nadmierną emisję płynów, dymów i inne podobne uciążliwości. Niezależnie od powyższego wskazuję, że proponowana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zieleń izolacyjna, w celu ograniczenia negatywnego oddziaływania, będzie niewystarczająca, a skala zainwestowania będzie mieć wpływ na sąsiadujący w obniżeniu po stronie zachodniej obszar objętego planem obszar wodno-błotny, mogący stanowić miejsce bytowania ptactwa wodnego.
Zwracam przy tym uwagę, że stanowisko, jak wyżej podziela Regionalna Dyrekcja Ochrony środowiska w opinii z 19.07.2022 r. sporządzonej do projektu mpzp (przed zmianami) — organ stający na straży zapewnienia podstawowych standardów środowiskowych.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:
Projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium (uchwała nr XXXVIII/563/2023 z dnia 30 marca 2023 r.) -zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty planem jest wskazany na cele zabudowy usługowo-produkcyjnej z możliwością zamieszkania. Funkcja taka została określona już w pierwszym obowiązującym w gminie Luzino studium, uchwalonym uchwałą Rady Gminy Luzino nr XX/137/2000 z dnia 31 sierpnia 2000 r. Ponadto część obszaru zmiany planu, na której nastąpi zmiana przeznaczenia, a także część sąsiadujących działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w obowiązującym do 2003 r. miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego znajdowała się w strefie ochronnej od obiektów uciążliwych (stacji paliw oraz wytwórni mas bitumicznych). Funkcja usługowo-produkcyjna jest w tym miejscu uzasadniona z uwagi na sąsiedztwo drogi wojewódzkiej. Poprzez ustalenia planu nie wprowadza się nowej funkcji, a jedynie umożliwia rozwój funkcji już istniejącej.
Opinia RDOŚ wskazuje się na możliwy wzrost uciążliwości po wybudowania budynków oraz możliwe nasilenie istniejącego konfliktu. W związku z tym w projekcie planu zawarto szereg ustaleń mających na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości.
Do projektu planu w wyniku rozpatrzenia uwag, które wpłynęły po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, wprowadzono zmianę ustaleń, których uwzględnienie spowoduje zmniejszenie potencjalnych uciążliwości, jak również zastosowano szereg zapisów mających na celu ograniczenie zmian warunków terenowych i wodnych. Są to m.in. następujące zapisy i zmiany:
- poszerzono pas zieleni izolacyjnej i określono rodzaj zieleni z grupy roślin tłumiących hałas

i chroniących przed spalinami,
- odsunięto linę zabudowy z 12 m do 15 m
- zmniejszono dopuszczalną wysokości zabudowy z 15 m do 13m (nie dotyczy infrastruktury technicznej, instalacji zewnętrznych wraz z konieczną obudową oraz przegród akustycznych)
- dodano do zapisu (§8 ust. 9): „Planowane zagospodarowanie terenu nie może wpłynąć na zmianę stosunków wodnych na obszarze objętym planem oraz obszarach sąsiednich, *w szczególności dla obszaru wodno – błotnego znajdującego się po stronie zachodniej planu.”*.
- dodano zapis (§8 ust. 5): „… *Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.”,*
- dodano zapis o lokalizacji wentylatorów na dachach budynków z obowiązkiem zastosowania dodatkowego wytłumienia oraz przegrody akustycznej od strony zabudowy mieszkaniowej,
- wprowadzono zakaz lokalizacji nowych zjazdów z ul. Gospodarskiej (nie dotyczy dróg pożarowych),
- zmniejszono dopuszczalną powierzchnię zabudowy i zwiększono minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

Projektowana funkcja będzie musiała spełniać obowiązujące normy w zakresie ochrony środowiska, a w przypadku ich przekroczeń, organy nadzoru budowlanego oraz ds. ochrony środowiska podejmują odpowiednie działania prawne w celu usunięcia nieprawidłowości.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

77) Uwaga złożona przez osoby fizyczne w dniu 31.03.2023 r. dotyczyła działek nr 510/2, nr 510/5, nr 510/7 i nr 510/9 w miejscowości Kębłowo.

Niniejszym zgłaszam uwagę do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wskazanie, że podczas prac związanych z uchwalaniem zmian w sposób istotny naruszono przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jak zostanie niżej wykazane, charakter naruszeń nie pozwala na całościowe i kompleksowe odniesienie się przez moich klientów do wyłożonego zmienionego projektu mpzp i powoduje, że niemal cała procedura planistyczna winna być przeprowadzona na nowo.

W uzasadnieniu powyższego wskazuję, że obowiązkiem wójta w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej jako: u.p.z.p.) jest wprowadzenie do projektu planu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnień (art. 17 pkt 13 u.p.z.p.). W realiach niniejszej sprawy trzeba wskazać, iż wójt - w następstwie rozpatrzenia uwag wniesionych w trybie przepisu art. 17 pkt 11 u.p.z.p dokonał zmiany projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana dotyczyła m.in. odmiennych od dokonanych wcześniej uzgodnień, ukształtowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, poszerzenie pasa zieleni izolacyjnej, określenia rodzaju zieleni, odsunięcia linii zabudowy z 12 m do 15 m, zmniejszenie dopuszczalnej wysokości zabudowy z 15 m do 13 m, zmiany w zakresie zapisów o stosunkach wodnych i innych warunkach środowiskowych, zmiana w zakresie dodatkowego wytłumienia wentylatorów oraz przegrody akustycznej od strony zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenia zakazu lokalizacji nowych zjazdów, zmniejszenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy i zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznej czynnej. Zmiany te zostały uwzględnione w projekcie zmian do mpzp. Jak wynika z dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu, wójt nie dokonał jednak wbrew obowiązkom ustawowym ponownych uzgodnień, o których mowa w art. 17 u.p.z.p. (znajdują się jedynie uzgodnienia właściwych organów do wersji zmian mpzp przed dokonywanymi zmianami).

Treść przytoczonego powyżej przepisu art. 17 pkt 13 in fine, a także art. 19 ust. 1 u.p.z.p., stanowiącego, że jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu - czynności, o których mowa w art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian, jednoznacznie wskazuje, iż ustawodawca w tych przepisach nie pozwala zarówno wójtowi, jak i radzie na jakiekolwiek wartościowanie, gradację uwzględnionych uwag czy dokonanych zmian projektu planu. Skoro nie wprowadza on żadnego rozróżnienia tych zmian, to oznacza to tylko jedno, że każda zmiana w uzgodnionym i wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wymaga powtórzenia odpowiednich czynności. Wskazane powyżej

przepisy nie wprowadzają również - co szczególnie należy podkreślić - żadnego wyjątku od obowiązku ponowienia czynności w niezbędnym zakresie. Od obowiązku tego nie zwalniają organu żadne, nawet najbardziej racjonalne względy.
W tym również okoliczność związane ze złagodzeniem ograniczeń zabudowy.
Nie ulega wątpliwości, iż ostateczne rozstrzygnięcie w kwestii poprawności dokonanych zmian w projekcie planu należy do organów uzgadniających projekt planu. Organy te winny być nie tylko poinformowane o wprowadzonych do projektu planu zmianach, ale również winny mieć możliwość w takim samym trybie w jakim dokonały tego w odniesieniu do przedłożonego wcześniej projektu, dokonać uzgodnienia wprowadzonych zmian. Nie można bowiem wykluczyć sytuacji, w której mogą one negatywnie zaopiniować dokonane zmiany w projekcie, albo uzgodnić je pod pewnymi warunkami. Istotne jest tutaj, iż kompetencja do dokonania oceny dokonanej zmiany projektu należy do organu dokonującego uzgodnienia nie zaś do wójta czy rady.
Przyjęcie innego zapatrywania prowadzi do absurdalnych wniosków, zgodnie z którymi można obejść każdą procedurę uchwalania planu i doprowadzić do tego, iż cały proces planistyczny kawałek po kawałku zostanie wyjęty spod kontroli uprawnionych podmiotów. Takie stanowisko rodzi bardzo poważne konsekwencje prowadzące do omijania prawa i utrwalenia niewłaściwej praktyki.
Przepis art. 28 ust. 1 u.p.z.p stanowi, iż naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Analizując wskazane powyżej naruszenie prawa trzeba stwierdzić, iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia z istotnym naruszeniem trybu sporządzania miejscowego planu. Powyższy przepis formułując trzy przesłanki nieważności uchwały jednoznacznie wskazuje, iż naruszenie trybu sporządzenia planu aby mogło prowadzić do jego nieważności uchwały musi mieć charakter kwalifikowany, a więc musi być istotne.
Istotne naruszenie trybu postępowania należy rozumieć nie tylko jako takie naruszenie trybu, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w której przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzenia aktu planistycznego (vide: Z. Niewiadomski, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, C.H.Beck, Warszawa 2006, str. 251), ale również jako takie naruszenie trybu, które może prowadzić do takiej sytuacji. Tym samym nieistotnym naruszeniem trybu, a więc takim, które nie skutkuje nieważnością uchwały będzie takie pogwałcenie przepisów omawianej ustawy odnoszących się do trybu prac planistycznych, które nie prowadzi i nie mogłyby prowadzić do odmiennych ustaleń planistycznych niż te, które zostały podjęte w następstwie naruszenia trybu postępowania planistycznego.
Skoro w realiach niniejszej sprawy zaniechano ponowienia uzgodnień po dokonaniu zmian w projekcie planu, to dokonano naruszenia przepisu art. 17 pkt 13 in fine u.p.z.p, które mogło prowadzić do tego, iż przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzenia planu. Tym samym skoro nie można wykluczyć sytuacji, iż owo naruszenie prawa miało wpływ na treść dokonanych ustaleń planistycznych, to należy zakwalifikować je do istotnych naruszeń trybu procedury planistycznej, co w przypadku uchwalenia zmian mpzp będzie skutkowało nieważnością tej uchwały.
Przepis art. 28 ust. 1 omawianej ustawy odnosi się zarówno do naruszeń prawa w procesie uchwalania studium, jak i miejscowego planu. Jednakże mając na uwadze, iż miejscowy plan stanowi akt prawa lokalnego, to kryteria legalności przemawiające za uznaniem istotności naruszenia trybu sporządzania planu winny być określone na bardzo wysokim poziomie staranności. W konsekwencji rygory stanowienia miejscowego planu powinny być ściśle przestrzegane, bowiem stanowi to jedną z gwarancji państwa prawnego w tworzeniu prawa miejscowego (vide: R. Hauser, E. Mzyk, Z. Niewiadomski, M. Rzążewska, Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z komentarzem i przepisami wykonawczymi. Warszawa 1995, str. 73)
Mając na uwadze naruszenie przez wójta ww. przepisów u.p.z.p., moi klienci nie są w stanie odnieść się do poszczególnych zapisów proponowanych zmian. Stoją oni na stanowisku, iż wyłożenie zmian do mpzp do publicznego wglądu powinno poprzedzać przeprowadzenie procedury uzgodnienia tych zmian z właściwymi organami. Jedynie przy zachowaniu tych warunków, mogą oni mieć pełen obraz wprowadzanych zmian by wyrazić swoje stanowisko. W innym przypadku wyrażenie przez nich uwag byłoby przedwczesne.

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.* Złożona uwaga w żadnym zdaniu nie odnosi się do ustaleń planu, a jedynie do przeprowadzonej procedury planistycznej, tym samym nie nosi znamion uwagi. Stwierdzenie prawidłowości bądź nieprawidłowości przeprowadzonej procedury planistycznej leży w kompetencji Wojewody Pomorskiego.

Niemniej jednak wyjaśniam, że zgodnie z art. 17 pkt 13 upzp *wójt wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, (...) a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia".*

W związku z tym, że wprowadzone zmiany dotyczyły ograniczenia potencjalnych uciążliwości oraz poprawę warunków środowiskowych (m. in. wprowadzenie pasa zdefiniowanej zieleni, ograniczenie wysokości i procentu zabudowy, odsunięcie zabudowy od drogi i zabudowań mieszkalnych) stwierdzono, że nie wymagają one ponowienia uzgodnień. Ponowienie procedury planistycznej w zakresie uzgodnień w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest w tym przypadku zbędna - wprowadzone zmiany nie pogarszają warunków środowiskowych, oraz nie wpływają na zakres kompetencji organów uzgadniających.

Zgodnie z przytoczonym poniżej orzecznictwem:

- II SA/WR 376/20 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 8 grudnia 2020 r. wskazuje się jako istotne do ponowienia uzgodnień zmianę funkcji terenu:

„…Jak wynika z treści tego przepisu, **czynność ponowienia procedury odnosi się wyłącznie do uzgodnień, jeśli jest to uzasadnione wprowadzonymi zmianami, głównie w sytuacji kiedy generalnie zmienia się koncepcja zagospodarowania w danym terenie.** Zatem, istotne naruszenie trybu to takie, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w których przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych jakie zostałby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzania aktu planistycznego…."

- II SA/Kr 449/13 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie data 2013-08-06 wskazuje się istotę naruszeń w trybie sporządzania planu:

„….Uznając zarzut ten za niezasadny wskazać należy, że powołany wyżej art. 28 u.z.p, uprawnia do stwierdzenia nieważności uchwalonego planu w całości lub w części jedynie w sytuacji, gdy miało miejsce istotne naruszenie trybu sporządzania planu. **Istotność naruszenia trybu postępowania organu przy sporządzaniu planu miejscowego, należy rozumieć jako takie naruszenie trybu, które prowadzi w konsekwencji do sytuacji, w której przyjęte ustalenia planistyczne są odmienne od tych, które zostałyby podjęte, gdyby nie naruszono trybu sporządzenia aktu planistycznego.**

W związku z powyższym należy przyjąć, że każdy zarzut stawiany trybowi uchwalania planu miejscowego musi być postrzegany przez pryzmat istotności takiego naruszenia i powiązania tego faktu z treścią konkretnych rozwiązań przyjętych w akcie prawa miejscowego. Inaczej mówiąc, konieczne jest wykazanie, że zarzucane organowi uchybienie proceduralne, wpłynęło na treść przyjętych przez radę miasta rozwiązań planistycznych. Tymczasem uzasadnienie przedstawionego zarzutu skargi nie powołuje, ani tym bardziej nie wykazuje, że zarzucana wadliwość postępowania, w jakikolwiek sposób wpłynęła na treść konkretnych regulacji zawartych w planie miejscowym.

W szczególności prezentowana w skardze argumentacja nie nawiązuje w ogóle do charakteru prawnego uwag wnoszonych do projektu planu i związanego z powyższym faktem, rodzajem i zakresem zmian wprowadzanych przez Burmistrza do projektu planu, uzasadniających ponowne jego wyłożenie do publicznego wglądu…."

- II SA/Lu 336/20 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 15 kwietnia 2021 r. wskazuje się na przesłanki ponowienia czynności planistycznych jako indywidualne:

„…W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że *o konieczności ponowienia procedury planistycznej określonej w art. 17 u.p.z.p. decyduje charakter i rozmiar dokonanych zmian. W sytuacji, gdy zmiany będą miały charakter jednostkowy, niewywierający wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości, mogą one zostać wprowadzone bez ponawiania procedury planistycznej*

(wyroki NSA z 2 października 2012 r., II OSK 1426/12; z 10 stycznia 2014 r., II OSK 505/13). ***Wymóg ponowienia czynności planistycznych, o jakich mowa w art. 17, nie istnieje generalnie, tzn. nie można go odnieść do każdej sytuacji, w której doszło do zmiany w planie miejscowym. Musi on być więc analizowany w przypadku każdej zmiany osobno, przy uwzględnieniu za każdym razem osobno czynnika niezbędności (wyrok WSA w Krakowie z 11 marca 2011 r., II SA/Kr 18/11).***

- II OSK 756/21, Interpretacja art. 17 pkt 13 w zw. z art. 19 ust. 1 u.p.z.p. - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego *Interpretując przepisy art. 17 pkt 13 w zw. z art. 19 ust. 1 u.p.z.p. trzeba mieć na uwadze charakter prawny uwag wnoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Jeżeli są to uwagi o charakterze indywidualnym zgłaszane w odniesieniu do poszczególnych działek, jako takie mogą być uwzględniane w trybie art. 17 pkt 13 u.p.z.p., tj. bez obowiązku ponowienia procedury planistycznej.*

- II OSK 197/18, Wprowadzenie zmian w projekcie planu miejscowego a obowiązek ponowienia uzgodnień. - Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego

Po wprowadzeniu zmian w projekcie planu, o ile dotyczą one materii podlegającej uzgodnieniom przewidzianym w art. 17 pkt 6 lit. b u.p.z.p. oraz odbiegają znacząco od wersji przedstawionej do uzgodnienia, zgodnie z art. 17 pkt 13 u.p.z.p., uzgodnienia te powinny być ponowione.

W związku z tym, że wprowadzone zmiany nie dotyczą materii podlegającej uzgodnieniom oraz nie odbiegają znacząco od wersji przedstawionej do uzgodnienia (nie zmienia się przeznaczenie ani układ przestrzenny, wprowadzone zostały jedynie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu) powtórzenie procedury uzgodnień uznano za zbędne.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO: uwzględnia się w całości rozstrzygnięcie Wójta.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/578/2023
Rady Gminy Luzino
z dnia 30 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.[1)]) Rada Gminy Luzino rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:
   1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
   2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
   3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:
   1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
   2) zaopatrzenie w gaz,

   podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu przewiduje się poszerzenie drogi gminnej, które było już przewidziane w obowiązującym planie.

III. Uzbrojenie terenu

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
   Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
   Obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej oraz utylizacja ścieków technologicznych według przepisów odrębnych związanych z gospodarka odpadami.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:
   1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury

technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

3) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.

4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/578/2023
Rady Gminy Luzino
z dnia 30 maja 2023 r.
Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę