

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVII/185/09
Rady Gminy w Karsinie
z dnia 8 lipca 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przytarnia, gm. Karsin

Do wyłożonego w dniach od 13 maja do 10 czerwca 2009 r. projektu planu oraz w wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 1 lipca 2009 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVII/185/09
Rady Gminy w Karsinie
z dnia 8 lipca 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Przytarnia, gm. Karsin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zmian.) art. 7 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. nr 142, poz. 1591 z 2001 r. z późn. zmian.) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. nr 15, poz. 148 z 2003 r. z późn. zmian.) Rada Gminy w Karsinie rozstrzyga co następuje;

1. Na obszarze objętym wyżej wymienionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy;
2. Inwestycje wymienione w pkt 1 są zadaniem własnym gminy i będą realizowane:
 - z budżetu gminy,
 - przy współfinansowaniu ze środków NFOŚiGW i WFOŚiGW,
 - przy współfinansowaniu z funduszy strukturalnych UE,
 - w ramach partnerstwa PUBLICZNO-PRYWATNEGO,
 - z innych źródeł.
3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

2428

UCHWAŁA Nr XXXI/278/2009
Rady Gminy Luzino
z dnia 25 czerwca 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kębtowo dot. działki nr 530/2 w gminie Luzino, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/126/2003 Rady Gminy Luzino z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz.Urz.Woj. Pomorskiego Nr 24 poz. 521 z dnia 01 marca 2004 r.) w zakresie działki 530/4

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 (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, z 2007 r. Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420) w związku z art. 20, art. 27, art. 29 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) oraz art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 68 poz. 449, zm. Dz. U. z 2009 r. Nr 31 poz. 206) Rada Gminy Luzino uchwala, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino” uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kębtowo dot. działki nr 530/2 w gminie Luzino, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/126/2003 Rady Gminy Luzino z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz.Urz.Woj. Pomorskiego Nr 24 poz. 521 z dnia 01 marca 2004 r.) w

zakresie działki 530/4, zwaną dalej „planem”, obejmującą obszar o powierzchni 3ha, ograniczony od:

- 1) północnego-zachodu i północy – prawoskrętem z drogi krajowej nr 6 (działka nr 530/3);
- 2) północnego-wschodu – granicami działek nr: 530/3 oraz 531/5 (w części las);
- 3) wschodu – działką nr 528;
- 4) południowego-zachodu – granicą działki nr 723 (las); jak na rysunku planu.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci, urządzenia sieciowe oraz obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość zabudowy – wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do kalenicy lub najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia budynku; ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów budowlanych niebędących budynkami, takich jak: wolnostojące maszty antenowe (w tym odgromnikowe), urządzenia techniczne (m.in. kotły, piece przemysłowe, kominy, wentylatornie, elektrownie wiatrowe), wolno stojące instalacje przemysłowe (m.in. węzły betoniarskie);
- 3) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni

- całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki;
- 4) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą) nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
 - 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych;
 - 6) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 3

1. Oznaczenie literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:
 - 1) P,U – teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej.
 - a) W terenie P,U dopuszcza się wszelką działalność gospodarczą z zakresu usług, produkcji, składów, baz i magazynów, z wyłączeniem:
 - b) zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska;
 - c) wytwórni mas bitumicznych;
 - d) szpitali i domów opieki społecznej;
 - e) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - f) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300m².
 - W terenie P,U dopuszcza się maksymalnie dwa mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą
 - 2) KDZ – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza.
2. Na obszarze planu wyklucza się lokalizacje stacji bazowych telefonii komórkowych.

§ 4

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
 - 1) zakłady produkcyjne: minimum 2 mp zatrudnionych;
 - 2) usługi: minimum 1 mp na 40m² powierzchni użytkowej;
 - 3) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą: minimum 1 mp na mieszkanie.
2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się odpowiednio.

§ 5

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny oznaczone kolejnymi cyframi 1 i 2.
2. Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU

ZMIANY CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI KĘBŁOWO DOT. DZIAŁKI Nr 530/2 W GMINIE LUZINO, ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ Nr XI/126/2003 RADY GMINY LUZINO Z DNIA 30 GRUDNIA 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. POM. Nr 24 POZ. 521 Z DNIA 01 MARCA 2004 r.) W ZAKRESIE DZIAŁKI 530/4

1. NUMER TERENU: 1
2. POWIERZCHNIA: 2,71ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU: P,U – teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.
4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie ustala się.
5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO: stosuje się zasady zawarte w pkt 6, 8.
6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:
 - 6.1 linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu, nie mniej niż 25m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 6 (poza północno-zachodnią granicą planu),
 - b) pozostałe – w tym od granicy lasu, o którym mowa w pkt 16.1 – zgodnie z przepisami,
 - 6.2 maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
 - 6.3 minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
 - 6.4 intensywność zabudowy działki – minimalna: 0, maksymalna: nie ustala się,
 - 6.5 wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m,
 - 6.6 kształt dachu – dowolny.
7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI: nie ustala się.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 8.1 obszar zieleni krajobrazowo-izolacyjnej do zachowania i pielęgnacji,
 - 8.2 na obszarze, o którym mowa w pkt 8.1 realizacja ciągów pieszych z wykluczeniem materiałów wylewanych i bitumicznych,
 - 8.3 wprowadzanie zieleni w formie grup drzew i krzewów z gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi,
 - 8.4 w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w strefie uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm,
 - 8.5 w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi znajdujących się w strefie uciążliwości drogi krajowej nr 6 zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm,
 - 8.6 uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu inwestycji,
 - 8.7 zakaz składowania bez zabezpieczenia (np.: zadaszenie, trwałe przekrycie) materiałów będących źródłem niezorganizowanej emisji pyłów.
9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
 11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie dotyczy.
 12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy
 13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - 13.1 dostępność drogowa – poprzez jeden zjazd z ulicy zbiorczej w terenie 2.KDZ poza obszarem oddziaływania skrzyżowania drogi krajowej nr 6 z ulicą w terenie 2.KDZ,
 - 13.2 parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 4,
 - 13.3 zaopatrzenie w wodę:
 - a) do celów bytowych – z sieci wodociągowej,
 - b) do celów produkcyjnych – z indywidualnego ujęcia wody,
 - 13.4 odprowadzenie ścieków – bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z przepisami,
 - 13.5 zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego wykluczającego połączenie z układem odwadniającym drogi krajowej nr 6 (poza północno-zachodnią granicą planu),
 - 13.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
 - 13.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
 - 13.8 zaopatrzenie w ciepło – z niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł lokalnych,
 - 13.9 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
 15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.
 16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:
 - 16.1 istniejący las poza granicami planu – jak na rysunku planu,
 - 16.2 zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania.
- 4.3 jeden zjazd na teren 1.P,U,
 - 4.4 wyposażenie – dopuszcza się zatoki autobusowe.
 5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM poprzez skrzyżowanie z drogą krajową nr 6 (poza granicami planu).
 6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: nie dotyczy.
 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi i odporne na podwyższone stężenia zanieczyszczeń w powietrzu.
 8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.
 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - 9.1 mała architektura – dopuszcza się,
 - 9.2 nośniki reklamowe – wyklucza się,
 - 9.3 tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się,
 - 9.4 urządzenia techniczne – dopuszcza się,
 - 9.5 zieleń – dopuszcza się.
 10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 0%
 11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW: nie ustala się.
 12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: nie dotyczy.
 13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - 13.1. zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej,
 - 13.2 zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej,
 - 13.3 gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi.
 14. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: nie ustala się.

§ 6

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1),
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2),
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3).

§ 7

Zobowiązuje się Wójta Gminy Luzino do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) publikacji niniejszej uchwały na stronie internetowej Gminy Luzino.

§ 8

Traci moc w części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kębłowo dot. działki nr

KARTA TERENU

ZMIANY CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI KĘBŁOWO DOT. DZIAŁKI Nr 530/2 W GMINIE LUZINO, ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ Nr XI/126/2003 RADY GMINY LUZINO Z DNIA 30 GRUDNIA 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. POM. Nr 24 POZ. 521 Z DNIA 01 MARCA 2004 r.) W ZAKRESIE DZIAŁKI 530/4

1. NUMER TERENU: 2
2. POWIERZCHNIA: 0,29ha
3. KLASA DROGI: KDZ – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza (fragment).
4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:
 - 4.1 szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu,
 - 4.2 przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki; dopuszcza się ścieżkę rowerową,
 - 4.3 dostępność do terenów przyległych – poprzez

ZAŁĄCZNIK Nr 2
DO UCHWAŁY Nr XXXI/278/2009
RADY GMINY LUZINO
z dnia 25 czerwca 2009 r.

w sprawie UCHWALENIA ZMIANY CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI KĘBŁOWO DOT. DZIAŁKI Nr 530/2 W GMINIE LUZINO, ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ Nr XI/126/2003 RADY GMINY LUZINO Z DNIA 30 GRUDNIA 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. POM. Nr 24 POZ. 521 Z DNIA 01 MARCA 2004 r.) W ZAKRESIE DZIAŁKI 530/4

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU PLANU

Do projektu planu w ustawowym terminie uwagi identycznej treści złożyli:

- 1) Komitet Protestacyjny Przeciwko Budowie Betoniarni z siedzibą w Kębłowie, pismo z dnia 25.05.2009 r. (wpływ 25.05.2009 r., L.dz. 2760/09),
- 2) pp. Anna i Ryszard Grzenkowicz, zam. Kębłowo, pismo z dnia 25.05.2009 r. (wpływ 25.05.2009 r., L.dz. 2761/09),
- 3) pp. Marlena i Dagmar Grzenkowicz, zam. Kębłowo, pismo z dnia 25.05.2009 r. (wpływ 25.05.2009 r., L.dz. 2762/09),

Do projektu przedmiotowego projektu planu zostały wniesione następujące uwagi:

1. „Brak jest szczegółowych i wiarygodnych analiz dotyczących zasadności przystąpienia do zmiany planu”. W uzasadnieniu tej uwagi wszyscy składający uwagę wskazują na fakt, że przedstawiona prognoza <<stan przewidywalny>> (opracowanie, które zostało wykonane przed przystąpieniem do zmiany planu miejscowego, wykonane przez mgr Andrzeja Jamiołkowskiego, biegłego z listy Ministra Ochrony Środowiska ds. sporządzania ocen oddziaływania obiektów na środowisko), która oparta została na danych niezgodnych z prawdą i fałszywych założeniach, jak i opinia urbanistyczna składająca się ze zdań wyrwanych z kontekstu tendencyjnie złożonych, pozostawiają wiele do życzenia. Pozostała treść uzasadnienia uwagi poddaje surowej krytyce wykonane badania, obliczenia i interpretacje obu opracowań pozaustawowych.
Powyższa uwaga wraz z treścią jej uzasadnienia nie dotyczy ustaleń planu, a jedynie polemizuje z treścią opracowań (analiz) wykonanych przed przystąpieniem do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Analizy te zostały sporządzone w myśl art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) w celu ustalenia zasadności przystąpienia do zmiany przedmiotowego planu oraz określenia stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino. Jako że powyższa uwaga nie dotyczy ustaleń planu – art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), to rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.
2. Kolejna uwaga dotyczy braku odniesienia do założonych w przedłożonej (wykonanej przed przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) prognozie

oddziaływania na środowisko ograniczeń czasu pracy proponowanej przez inwestora wytwórni betonu. Z tych samych względów co wcześniejsza – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

Należy uzupełnić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustalać czasu pracy funkcjonowania działalności gospodarczej, gdyż nie mieści się to w jego zakresie, które określone zostały w wyżej wymienionej ustawie.

3. W karcie terenu 1.P.U w pkt 6.5 ustalono, że: „wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12m”, zaś w § 2 w wyjaśnieniach pojęć użytych w planie pisze się, że ograniczenie wysokości nie dotyczy wolnostojących instalacji przemysłowych (m.in. węzłów betoniarskich). Składający uwagę widzą w tych faktach zawoalowanie właściwej intencji organów gminy, czyli wprowadzenie przemysłu na działkę, która zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod tę funkcję nie jest przeznaczona.

Stwierdza się, że ustalenia projektu zmiany przedmiotowego planu miejscowego uwypuklają – a nie zawoalowują, jak widzą to składający uwagę – właściwe rozumienie różnicy pomiędzy wysokością zabudowy a wysokością obiektów budowlanych niebędących budynkami takich jak: wolnostojące maszty antenowe (w tym odgromnikowe), urządzenia techniczne (m.in. kotły, piece przemysłowe, kominy, wentylatornie, elektrownie wiatrowe), wolno stojące instalacje przemysłowe (m.in. węzły betoniarskie). Szczególnie w terenach przeznaczonych pod produkcję nie powinno się sztucznie ograniczać wysokości różnego rodzaju instalacji i urządzeń. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

4. Uwaga dotycząca tzw. niezgodności zmiany planu miejscowego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia, gdzie jak twierdzą składający uwagę działka nr 530/4 „ (...) winna być zagospodarowana funkcją mieszaną (mieszkalno-usługową), a w niewielkiej części na działce dopuszczona jest funkcja usługowa (...)”.

Dodają przy tym w dalszej treści uwag, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego predysponuje gminę Luzino dla rozwoju przede wszystkim funkcji: mieszkaniowej, rekreacyjnej, turystycznej, rolniczej, a dopiero potem funkcji gospodarczej i wytwórczej.

Działka nr 530/4 jest zlokalizowana w charakterystycznym punkcie, tzn. na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 6 z planowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tzw. obwodnicą Luzina, przylegając do obu swymi granicami. Natomiast południowo-zachodnią granicę działki stanowi granica lasu – widoczna na podkładzie mapowym (mapa topograficzna), na którym wykonany został rysunek Studium. Stąd lokalizację granic opracowania zmiany planu są łatwe do zlokalizowania.

Treść rysunku Studium na obszarze opracowania zmiany planu określają następujące pojęcia:

- a) w południowo-wschodniej części działki nr 530/4 „potencjalny teren do zainwestowania dla zabudowy usługowo-produkcyjnej z możliwością zamieszkania”,
- b) w północno-zachodniej części działki „teren

wymagający przekształceń i uporządkowania”.

Ponadto na rysunku Studium zaznaczono w północno-zachodniej części działki istniejące zagospodarowanie (uwarunkowania) w formie terenów zabudowy mieszanej z przewagą zabudowy usługowej. W części tekstowej Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino w rozdziale 3 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 3 polityka przestrzenna gminy”, ppkt 7 „Generalne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów” czytamy „... Z racji położenia i szczególnych warunków naturalnych gmina Luzino jest predysponowana dla rozwoju przede wszystkim funkcji: (...) gospodarczej i wytwórczej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 6 oraz we wsi Kębłowo i Kochanowo na granicy z gminą Wejherowo”. Przedmiotowa działka bez wątplenia spełnia w/w warunki lokalizacyjne, a tym samym planowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z cytowanym zapisem Studium. W tym samym rozdziale ppkt 8 „Szczegółowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy w poszczególnych rejonach inwestycyjnych” dla rejonu 1 obejmującego m.in. wieś Kębłowo (łącznie ze wsią sołectką Kochanowo) ustala się główne funkcje: działalność gospodarczą, pozarolniczą i mieszkalnictwo. I dalej „Jest to rejon dynamicznego rozwoju z koncentracją terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów działalności gospodarczej. Przestrzennie związany z drogą krajową Gdańsk-Szczecin i kolejną rangi międzynarodowej Gdańsk-Szczecin-Berlin. (...). Dla rozwoju funkcji gospodarczej przeznacza się tereny dobrze skomunikowane z drogą krajową Gdańsk – Szczecin”.

Co do części wschodniej przedmiotowej działki nie ma wątpliwości, iż wnioskowane zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z zapisami Studium. Pozostaje jedynie pytanie co do połączenia funkcji usługowo-produkcyjnej z możliwością zamieszkania. Odpowiedź znajdziemy w dalszej części opisu rejonu 1. „Na terenach wsi sołectkiej Kochanowo (obręb Kębłowo) przewiduje się rozwój funkcji produkcyjno-usługowej, w nawiązaniu do drogi prowadzącej do drogi krajowej nr 6. (...). Na tym terenie proponuje się lokalizację zakładów produkcyjno-usługowych z możliwością zabudowy mieszkaniowej dla właścicieli zakładów”. Opis dotyczy co prawda obszaru położonego na północ od przedmiotowej działki, ale przez analogię widzimy intencję autorów Studium umożliwienia lokalizacji na terenach produkcyjno-usługowych mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Tereny wymagające uporządkowania i rekonstrukcji układu, którymi objęta jest zachodnia część działki nr 530/4, Studium definiuje w następujący sposób – „Są to tereny położone przy drodze krajowej nr 6 na styku wsi Luzino i Kębłowo. Dynamiczny rozwój różnego typu usług, a także budownictwa mieszkaniowego na tych terenach wpłynął ujemnie na sposób ich zagospodarowania. Charakter drogi krajowej stawia określone wymagania w zakresie wyjazdów i zagospodarowania wzdłuż drogi. Istniejące zagospodarowanie blokuje możliwość inwestowania terenów potencjalnych dla lokalizacji działalności gospodarczo-usługowej”. Zatem w odniesieniu do przedmiotowej działki jest to część terenu, który należy uporządkować, aby umożliwić działalność gospodarczo-usługową. W omawianym przypadku działka nr 530/4 jest nie zainwestowana. Uporządkowanie terenu może polegać jedynie na objęciu jednym zamierzeniem inwestycyjnym całej działki i nałożeniu na inwestora odpowiednich rygorów związanych z lokalizacją budynków, a także gabarytami i formą zabudowy.

Zapisy Studium są potwierdzeniem, w formie aktu określającego politykę przestrzenną gminy, zapisów Strategii Rozwoju Gminy Luzino do 2015 roku, w której czytamy m.in. „...Przy trasie E6, ze względu na bliskość Trójmiasta i obecność portów morskich oraz lotniska rozwinie się sieć zakładów przemysłowych oraz wiele małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjno-handlowych zapewniających miejsca pracy mieszkańcom Gminy”. W związku z powyższym rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

5. Następną uwagę dotyczy dopuszczenia jedynie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży maksymalnie 300m².

Ustalenia projektu zmiany planu realizującej politykę gminy Luzino, tzn. są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym w pkt 3.3.7 „Generalne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy i w przeznaczeniu terenów” akapicie „Zasady kształtowania terenów zabudowy usługowej” czytamy m.in., że: „W celu zapewnienia mieszkańcom dostępu do usług podstawowych oraz stworzenia warunków dla rozwoju usług, przyjmuje się następujące kierunki lokalizacji i kształtowania terenów nowej zabudowy usługowej:

- a) w rejonach centrów jednostek osadniczych w sposób pozwalający na tworzenie systemu przestrzeni publicznych,
- b) głównie na działkach przylegających do głównego układu komunikacyjnego,
- c) w sposób zapewniający zachowanie minimalnej ilości miejsc postojowych (na terenie centrum wsi Luzino min. 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług oraz na pozostałym terenie gminy min. 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego),
- d) powierzchnia sprzedaży jednego lokalu handlowego nie przekraczająca 300m².

Wynika z tego, że również warunki dla prowadzenia usług na działce nr 530/4 są w pełni uzasadnione, stąd rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

6. Organy gminy jako przedstawiciele mieszkańców winny wziąć pod uwagę, że w wyniku zmiany planu nastąpi pogorszenie standardu życia właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz mieszkańców całej wsi (wzmógłony hałas, zapylenie, niebezpieczeństwo komunikacyjne poprzez wzmoczenie ruchu na skrzyżowaniu itp.)

Wzmógłony ruch komunikacyjny, a tym samym wynikający z tego wzrost uciążliwości, w tym akustycznych jest konsekwencją rozwoju większości gmin i miast. W tym konkretnym przypadku wspomniane uciążliwości będą prawdopodobnie naturalną konsekwencją realizacji obwodnicy Luzina, której fragment (teren 2.KDZ) zlokalizowany jest w przedmiotowej zmianie planu. W odniesieniu do terenu 1.P,U zmiany planu nie mogą pogorszyć warunków życia mieszkańców pośrednio sąsiadujących z obszarem opracowania zmiany planu, gdyż w karcie terenu nr 1, w pkt 8.6 projektu planu ustala się, że uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej nie mogą wykraczać poza granice terenu inwestycji. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

7. Według składających uwagi w wyniku przedmiotowej zmiany planu nastąpi zmniejszenie wartości nieruchomości, poprzez co narazi się mieszkańców

na straty materialne. Dla terenu 1.P,U stawkę renty planistycznej ustalono na 30%.

Pierwsza część uwagi nie dotyczy obszaru opracowania planu, a składający uwagę nie wykazali w jakikolwiek sposób naruszenia ich interesu zarówno prawnego, jaki faktycznego. Obniżenie wartości nieruchomości, a w konsekwencji narażenie na straty materialne okolicznych mieszkańców jest wątpliwą hipotezą, której uzasadnienie lub obalenie zależy od przyjęcia odpowiednich warunków brzegowych, które z kolei, co oczywiste, mogą znacząco odbiegać od przewidywanej rzeczywistości. Rozważanie możliwych wariantów inwestycyjnych mających wpływ na wartość okolicznych gruntów jest w tym miejscu bezcelowe. Zgodnie z art. 36 ust. 3 „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość (...) może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.” Ustalona 30% stawka planistyczna jest uzasadniona, gdyż w planie obowiązującym teren ten był przeznaczony pod: zieleni leśną, funkcję mieszkaniową jednorodzinną, a także usługi komunikacji. Obecne ustalenia projektu zmiany planu poszerzają zakres możliwości prowadzenia działalności, czyli istnieją przesłanki ku temu, aby ustalić maksymalną wartość stawki planistycznej. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

8. Przeznaczenie w projekcie zmiany planu pod zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową, doprowadzi do zachwiania walorów architektonicznych i krajobrazowych jak również wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki (w tym przeznaczenia terenu) i architektury wsi Kębłowo. W rejonie znajdują się obiekty budynkowe o określonej architekturze i funkcji, które nie będą komponować się z mającą powstać wytwornią betonu. W uwadze przywołuje się także art. 1 ust. 1i art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (definicja pojęcia ład przestrzennego). Ponadto składający uwagę domagają się zapisu o zakazie lokalizacji na tej działce wolnostojących instalacji produkcyjno-przemysłowych (w tym węzłów betoniarских).

Składający uwagę powołują się na przewidywane zaburzenie ład przestrzennego. Art. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym definiuje pojęcie ład przestrzennego w następujący sposób: „należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Powiązanie tak wielu uwarunkowań wynikających z kształtowania przestrzeni oznacza niejednokrotnie – jak w tym przypadku – że nie wszyscy uczestnicy procesu planistycznego są w pełni zadowoleni z jego wyniku. Obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z odpowiednimi aktami wykonawczymi określa w sposób precyzyjny i szczegółowy procedurę sporządzania aktu prawa miejscowego, jak również określa co w tego typu akcie ma być zawarte, i są to:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- j) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- l) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Ponadto w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- b) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- c) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- d) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, itd.

Dalsza polemika i dywagacja na temat ład przestrzennego jest w tym przypadku bezprzedmiotowa, gdyż w niniejszej zmianie części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego widać wyraźnie realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, zaś zgodnie z art 140 Kodeksu cywilnego właściciel (tutaj: działki nr 530/4) może korzystać z rzeczy w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Do takich ustaw należy m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalając przeznaczenie terenu w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Rada Gminy nie ma obowiązku uwzględnienia uwag nawet, gdyby został naruszony interes prawny lub uprawnienie składających uwagi, w przypadku, gdy dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów położonych na obszarze gminy. W takiej sytuacji Rada Gminy działa w ramach przysługującego jej uznania. W niniejszej sprawie Rada Gminy Luzino nie nadużyła przysługującego jej władztwa planistycznego, a granice uznania administracyjnego nie zostały przekroczone. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nieuwzględniona.

9. Pozostałe uwagi nie dotyczą ustaleń projektu przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

ZAŁĄCZNIK Nr 3
DO UCHWAŁY Nr XXXI/278/2009
RADY GMINY LUZINO
z dnia 25 czerwca 2009 r.

w sprawie UCHWALENIA ZMIANY CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW WSI KĘBŁOWO DOT. DZIAŁKI Nr 530/2 W GMINIE LUZINO, ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ Nr XI/126/2003 RADY GMINY LUZINO Z DNIA 30 GRUDNIA 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. POM. Nr 24 POZ. 521 Z DNIA 01 MARCA 2004 r.) W ZAKRESIE DZIAŁKI 530/4

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCYJNY Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

BUDOWA DRÓG I URZĄDZEŃ KOMUNIKACYJNYCH:
karta terenu 2.KDZ - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza (fragment) o docelowym przekroju: jezdnia, chodnik lub chodniki – ok. 320 m.

Ewentualna modernizacja na zasadach obowiązujących w Gminie Luzino.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

Realizacja na zasadach obowiązujących w gminie Luzino.

2429

UCHWAŁA Nr XXXII/320/2009

Rady Gminy Wejherowo
z dnia 30 czerwca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino – „Gościcino Okrężna”

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), Rada Gminy Wejherowo uchwala, co następuje:

§ 1

Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wejherowo” uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Gościcino – „Gościcino Okrężna”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 0,9ha, którego granice określa rysunek planu.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zielen, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 2) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce do powierzchni działki;
- 3) powierzchnia całkowita budynku – suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku, mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku, na poziomie posadzki pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle nie mniej niż 2,0m, zamkniętych i przekrytych ze wszystkich stron, z wyjątkiem nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia. Do powierzchni całkowitej nie wlicza się powierzchni loggii, balkonów, galerii, tarasów;
- 4) powierzchnia użytkowa budynku – powierzchnia całkowita pomniejszona o powierzchnie zajęte

przez: konstrukcję, instalacje oraz klatki schodowe, szyby windowe, wbudowane garaże i parkingi oraz pomieszczenia nieużytkowe;

- 5) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, a także obiektów budowlanych i urządzeń związanych z siecią infrastrukturą techniczną;
- 6) układ odwadniający – układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże.

§ 3

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

W terenie MN/U dopuszcza się:

- 1) zabudowę jednorodzinną;
- 2) usługi z wyłączeniem:
 - a) usług produkcyjnych,
 - b) rzemiosła produkcyjnego,
 - c) stacji paliw,
 - d) myjni samochodowych,
 - e) warsztatów blacharskich i lakierniczych,
 - f) stacji obsługi pojazdów,
 - g) szpitali i domów opieki społecznej,
 - h) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - i) baz,
 - j) składów,
 - k) hurtowni,
 - l) usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 100m²

KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa

KDX – teren wydzielonego – publicznego – ciągu pieszo-jezdnego

KS – teren obsługi transportu drogowego – parking.