

Uchwała nr .....

Rady Gminy Luzino

z dnia ...../...../.....

**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 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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 uchwała, co następuje:

**Dział I**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwała 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 najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej 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 I

### 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 II

### 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 III

### 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 dopuszczalnej 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):

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

- piętro średnie (do 3 m): żywotnik zachodni – tuja, śliwa wiśniowa (ałcza), głóg jednoszyjkowy, cis (różne odmiany), kosodrzewina,

- 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 odstąpienia 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 ciek 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:

- składowanie i przerób odpadów, w tym niebezpiecznych;
- składowanie i przerób materiałów sypkich i wybuchowych (nie dotyczy instalacji grzewczych dla potrzeb właściciela terenu).

#### **Rozdział IV Zasady kształtowania krajobrazu**

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

#### **Rozdział V 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 VI 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, urządzonej zieleni: dopuszcza się.

#### **Rozdział VII 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 VIII**

### **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 się 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 ze zm.), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

## **Rozdział IX**

### **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<sup>2</sup>.

## **Rozdział X**

### **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 XI**

### **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:
- a) 1 miejsce postojowe/ 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni pomieszczeń pomocniczych i gospodarczych) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal usługowy,
  - b) 1 miejsce postojowe/ 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych,
  - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z lit. a) i b), wyznacza się w liczbie min.:
    - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
    - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
    - 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
    - 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 wodonosnej,
    - 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 ze zm.);
  - 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## **Rozdział XII**

### **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 XIII**

### **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<sup>2</sup>;
- 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 wyłumienia 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) szczegółne 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