

**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 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/336/2021 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 171 i nr 421/10 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 171 i nr 421/10 położonych w miejscowości Kębłowo w obrębie geodezyjnym Kębłowo, obejmującą obszar o powierzchni ok. 4,53 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1 i 2 do uchwały.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 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 4 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 5 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:
  - a) **Rozdział 1** zawierający ustalenia dla załącznika nr 1,
  - b) **Rozdział 2** zawierający ustalenia dla załącznika nr 2;
- 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 załączniki nr 1 i 2 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;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; okap, wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 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;

10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości;

11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia mniejszym lub równym 10 stopni.

**§ 5. 1.** 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) obszar objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowiące informacje niebędące ustaleniem planu:

- 1) orientacyjna granica rowów melioracyjnych;
- 2) orientacyjny obszar terenów podmokłych;
- 3) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania;
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania.

## Rozdział 1

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
- 2) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **R**- tereny rolnicze,
- 4) **Zn**- tereny zieleni naturalnej.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 7.** Na terenach MN/U i RM ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej w wykończeniu matowym, nieskliwionym i nieangobowanym; na terenie 2.1-MN/U dopuszcza się kolorystykę dachów w odcieniach grafitu;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały ceramiczne, (klinkier), drewno, kamień; dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą;
- 4) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

**§ 8. 1.** Obszar objęty planem na załączniku nr 1 znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

2. 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;

3. 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.

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

5. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa

zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

6. 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.

7. 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.

8. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 10 %, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

9. Wszelkie ciekie 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.

10. 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.

11. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich.

12. 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.

13. Zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

#### **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. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

#### **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 MN/U, RM:

1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;

- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
  - 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.
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 się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. 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.

3. Obszar planu na załączniku nr 1 znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

## **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 900m<sup>2</sup>.
3. Zasady podziału na działki budowlane zostały ustalone w Dziale III uchwały.

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 15. 1. Uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach opracowania planu znajduje się oznaczona na rysunku planu napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznej obowiązuje pas ograniczeń, o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). Fragment obszaru planu znajduje się w strefie ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV. W obszarze pasa ograniczeń emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych. Zabudowa w tej strefie oraz sposób zagospodarowania tych pasów zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania, zmiany trasy lub likwidacji linii, strefa ta nie obowiązuje.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi publicznej, drogi wewnętrznej oraz poprzez tereny przyległe.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
  - b) 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
  - c) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>;

4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

**§ 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; Dopuszcza się stosowanie studni w miejscach gdzie nie ma technicznych możliwości podłączenia działki do sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,

c) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu 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 do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

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) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie 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 MN/U i RM, dla pozostałych terenów stawka w wysokości 0%.

## Dział III

### Ustalenia szczegółowe

#### Rozdział 1

##### Ustalenia dla załącznika nr 1

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej: Dopuszcza się:
  - a) 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
  - b) zabudowę towarzyszącą związaną z produkcją rolniczą,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi leżącej poza granicami planu,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 50%,
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, hodowlanych i garażowych: maksymalnie 15,0 m,
    - dla obiektów technologicznych związanych z produkcją rolniczą – nie określa się;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 35°-45° lub 20°-25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m; okapy o wysięgu od 40 cm do 70cm;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej leżącej poza granicami planu,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń oraz fragment terenu znajduje się w strefie ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
  - c) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - d) dla nowej zabudowy zagrodowej nakazuje się lokalizację minimum jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej a dla budynków gospodarczych i inwentarskich usytuowanie prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; dopuszcza się lokalizację dowolną w głębi działki budynków gospodarczych i inwentarskich dla istniejącej zabudowy zagrodowej.

21. Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.2-R** i **1.3-R** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenów: tereny rolnicze: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenów: z drogi publicznej leżącej poza granicami planu i z terenów sąsiednich;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1,
  - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy-Łeby, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - c) na terenie 1.3-R oznaczono orientacyjną granicę rowów melioracyjnych.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla załącznika nr 2

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1-MN/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
  - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - b) samodzielne funkcjonowanie każdej z wymienionych funkcji,
  - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
  - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 11,0 m,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m;
  - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
  - g) **geometria głównej połaci dachu**:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 900 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną leżącą poza granicami planu;
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
  - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo – jezdnego.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.2-RM** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej: Dopuszcza się:
  - a) 2 budynki mieszkalne jednorodzinne w obrębie jednego siedliska,
  - b) zabudowę towarzyszącą związaną z produkcją rolniczą,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 3,0 m od orientacyjnego obszaru terenów podmokłych,
    - 12,0 m od lasu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 60%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, hodowlanych i garażowych: maksymalnie 15,0 m,
    - dla obiektów technologicznych związanych z produkcją rolniczą – nie określa się;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 35°-45° lub 20°-25° z zastosowaniem ścianki kolankowej o wysokości 0,8-1,5m; okapy o wysięgu od 40 cm do 70cm;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: minimalnie 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną leżącą poza granicami planu;
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) nakazuje się lokalizację minimum jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej a dla budynków gospodarczych i inwentarskich usytuowanie prostopadle lub równolegle do budynku mieszkalnego, z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego;
- b) na terenie oznaczono orientacyjny obszar terenów podmokłych. W celu ochrony terenów podmokłych nie dopuszcza się ich zasypywania oraz podwyższania gruntu.

**24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.3-Zn** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej: dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna**: 95%;
- 3) Zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu: z terenów sąsiednich;
- 4) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1;
  - b) na terenie oznaczono orientacyjny obszar terenów podmokłych. W celu ochrony terenów podmokłych nie dopuszcza się ich zasypywania oraz podwyższania gruntu.

#### **Dział IV**

##### **Ustalenia końcowe**

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

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

Przewodniczący Rady Gminy