

**Uchwała nr .....**

**Rady Gminy Luzino**

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), 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 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 XXIX/446/2022 Rady Gminy Luzino z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działek nr 564, 831/10, 830, 829, 120/4 położonych w miejscowości Luzino, w obrębie geodezyjnym Luzino, Rada Gminy Luzino uchwala, co następuje:

## **Dział I**

### **Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działek nr 564, 831/10, 830, 829, 120/4 położonych w miejscowości Luzino w obrębie geodezyjnym Luzino, obejmującą obszar o powierzchni ok. 2,56 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3 do uchwały.

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

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 4 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, stanowiący załącznik nr 5 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 stanowiący załącznik nr 6 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,
  - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dla załącznika nr 3,
- 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, 2, 3 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 mierzona 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 wykroczać 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) **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;

9) **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.

**§ 5. 1.** Na rysunkach planu zawarto następujące oznaczenia graficzne wynikające z ustaleń planu:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbol przeznaczenia terenów - zgodnie z ustaleniami w §6,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) proponowany podział parcelacyjny działek.

## Rozdział 1

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

**§ 6.** Ustala się przeznaczenie dla poszczególnych terenów wg następującej klasyfikacji ogólnej:

- 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) **MNW-MNB** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) **MNW-MNB-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 5) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 6) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 7) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

**§ 7. 1.** Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

- 1) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i grafitu;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne (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.** Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 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.
2. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Wszelkie ciekі wodne naturalne, rowy melioracyjne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie cieków wodnych i rowów melioracyjnych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, 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 znajdujące się na ich własność, oraz mają obowiązek zapewnić do nich dostęp odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji. Dopuszcza się zmiany dla zbiorników wodnych w celu poprawy i aranżacji w przestrzeni dla zachowania ładu przestrzennego, jednocześnie przy zachowaniu wymogów technicznych i funkcjonalnych.

7. 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.

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

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.** Należy zachować drzewa niekolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

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

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

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

#### **Rozdział 6**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne oznaczone symbolami KDL i KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 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 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 poszczególnych terenów:

- 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;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy usługowej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek garażowy lub gospodarczy na jednej działce budowlanej (nie dotyczy działki nr 829).

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

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

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

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

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 21m,
- 3) minimalna powierzchnia działki 800m<sup>2</sup>.

3. Zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych zostały ustalone w Dziale III uchwały.

## **Rozdział 10**

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

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie zgodnie ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Dziale III;
- 2) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

## **Rozdział 11**

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

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
  - 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;
- 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 terenów elementarnych 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. W przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne;
  - 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 bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować;
  - 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, do systemu kanalizacji deszczowej lub do zbiorników 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 wodonośnej,
    - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
    - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł; dopuszcza 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.** W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## 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 2.1MNW, 2.2MNW, 2.3MNW, 3.1MNW-MNB i 1.1MNW-MNB-U, dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

### Dział III

#### Ustalenia szczegółowe

##### Rozdział 1

##### Ustalenia dla załącznika nr 1

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub/i usług. Dopuszcza się:
  - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
  - b) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
  - 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 dróg leżących poza granicami planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 6,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**:
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
    - dla budynków gospodarczych i garażowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 35°-45°;
  - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających teren;
- 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) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na 1 działce,
  - b) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi lokalnej;
- 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.

##### Rozdział 2

##### Ustalenia dla załącznika nr 2

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1MNW, 2.2MNW** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się:
  - a) usługi nieuciążliwe o powierzchni nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni użytkowej budynku na działce,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDD i dróg leżących poza granicami planu,
    - 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi KR;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 50%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,0 m;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
  - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych i drogi wewnętrznej,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60m<sup>2</sup> na 1 działce.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.3MNW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się:
  - a) usługi nieuciążliwe o powierzchni nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni użytkowej budynku na działce,
  - b) 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 dróg KDD,
    - 2,0 m i 6,0m (jak na rysunku planu) od linii rozgraniczającej drogi KR;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 50%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 13,0 m; maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
  - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,0 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej KDD oraz drogi wewnętrznej KR;
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

**§ 24.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.4MNW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się:
  - a) usługi nieuciążliwe o powierzchni nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni użytkowej budynku na działce,
  - b) 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 KR,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 11,0 m;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
  - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 1,0 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi wewnętrznej KR;
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację bezpośrednio na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

**§ 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.5ZP** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej; dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, ogródki jordanowskie, plac zabaw oraz oświetlenie, itp.; utwardzenie ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie gruntowe,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 90%;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek: dowolna;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: z drogi dojazdowej i drogi leżącej poza granicami planu;
- 5) szczegółne warunki zagospodarowania terenu: na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1.

**§ 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.6KDD**, **2.7KDD** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi dojazdowej;
- 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 terenów: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.



**§ 27.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.8KR, 2.9KR** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3** **Ustalenia dla załącznika nr 3**

**§ 28.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1MNW-MNB** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Dopuszcza się:
  - a) usługi nieuciążliwe o powierzchni nieprzekraczającej 30% łącznej powierzchni użytkowej budynku na działce,
  - b) 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 dróg leżących poza granicami planu,
    - w linii istniejącej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 50%;
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 11,0 m;
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
  - g) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,8 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - dla zabudowy wolnostojącej minimalnie 800 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy bliźniaczej minimalnie 500 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) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) należy lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
  - b) należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację bezpośrednio na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

### **Dział IV** **Ustalenia końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy