

**Projekt**

z dnia 22 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LUZINO**

z dnia ..... 2024 r.

**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 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/450/2022 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 działki nr 1257 położonej 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 działki nr 1257 położonej w miejscowości Luzino w obrębie geodezyjnym Luzino, obejmującą obszar o powierzchni ok. 1,93 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym 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, stanowiący 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, stanowiący 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 stanowiący 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;
- 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;

<sup>1)</sup>Dalsze zmiany opublikowano w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

- 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 wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych;
- 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 wykraczać ściany zewnętrzne budynków; takie elementy budynku jak: okap, wykusze, schody, podjazdy i balkony mogą być wysunięte poza tę linię jednakże nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **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;

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol przeznaczenia terenów - zgodnie z ustaleniami w § 6,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) projektowana zieleń krajobrazowa.

## **Rozdział 1.**

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

§ 6. Ustala się przeznaczenie dla poszczególnych terenów wg następujących klas:

- 1) **U-P** – teren usług lub/i produkcji;
- 2) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład 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 lub grafitu;
- 3) nakaz wykończenia elewacji w nowych obiektach budowlanych materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały ceglopodobne (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 dopuszczonej funkcji;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

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 odstępstwa 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. 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.

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

8. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 15%, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

9. Na terenie U-P przy drodze KDD i drodze KR, w pasach oznaczonych na rysunku planu należy zrealizować zielen krajobrazową wysoką lub średnią.

### **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 KDZ 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, urządzoną zielenią: dopuszcza się.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące 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. Na obszarze planu występują tereny o spadku powyżej 15%, na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych, może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Z uwagi na ten fakt, przed realizacją nowego zainwestowania, istnieje konieczność sporządzenia dokumentacji zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza oraz sposobu zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi.

## **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 21 m;
- 3) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>.

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

## **Rozdział 10.**

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

§ 15. 1. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **Rozdział 11.**

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

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenu U-P ustala się z dróg publicznych KDZ, KDD lub drogi KR.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
  - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
  - b) 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
  - c) 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
  - d) 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>.

§ 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 bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej. 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 zlikwidować,
  - b) ścieki przemysłowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) do zbiorników retencyjnych dopuszczonych do realizacji na całym obszarze planu, studni chłonnych, rowów przydrożnych lub kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z dopuszczeniem wywozu wód opadowych lub roztopowych poza granice działki budowlanej oraz możliwością wykorzystania tych wód do celów retencyjnych,
  - b) w odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych należy stosować urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi, o ile stanowią o tym te przepisy,
  - 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,
- 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; 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) zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Luzino;
  - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587, 1597, 1688, 1852, 2029);
- 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 terenu U-P, dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub/i produkcji.

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

- lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 1 uchwały,
- funkcja mieszkalna w postaci mieszkania wbudowanego w budynek usługowy lub produkcyjny bądź budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą pod warunkiem wcześniejszej realizacji budynku usługowego lub produkcyjnego,
- składy i magazyny,
- składowanie, przetwarzanie i kruszenie odpadów obojętnych: gruzu betonowego i ceglanego oraz innych obojętnych, odpadów budowlanych materiałów ceramicznych oraz gleb i ziemi,
- funkcje obsługi komunikacji,
- dla stacji paliw jako funkcję towarzyszącą dopuszcza się usługi gastronomiczne,
- farmy fotowoltaiczne o mocy nie większej niż 1MW oraz budowie infrastrukturalne z zakresu elektroenergetyki związane z tą inwestycją,

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

- lokalizacja usług turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego,
- 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 zawsze 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:**

- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD i KR,
- 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ,

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 50%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;

d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 20%;

e) **wysokość zabudowy:** maksymalnie 9,0 m,

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

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 2000 m<sup>2</sup>;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych KDZ, KDD i drogi 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) szczególne warunki zagospodarowania terenu: na terenie należy zrealizować zieleń krajobrazową, jak na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie: dowolne,
  - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust. 3 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: 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) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KR** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: 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 terenu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

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



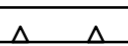





Przewodniczący Rady Gminy Luzino

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino**

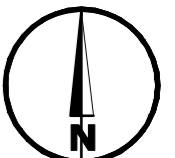
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Gminy Luzino  
 z dnia ..... 2024 r.



**OZNACZENIA**



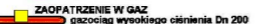


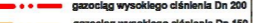

-  granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  **U-P** teren usług lub/i produkcji
-  **KDZ** teren drogi zbiorczej
-  **KDD** teren drogi dojazdowej
-  **KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  projektowana zieleni krajobrazowa

na obszarze planu występują tereny o spadku powyżej 15%



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO**



-  granica opracowania planu
- KIERUNKI POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA**
-  dla zabudowy usługowo - produkcyjnej z możliwością zamieszkania
-  ZAOPATRZENIE W GAZ gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 200
- KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY INŻYNIERYJNEJ**
-  ZAOPATRZENIE W GAZ gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 700 relacji Buczecin - Gdansk
-  gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 200
-  gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 150
-  stacja redukcyjno - pomiarowa

układ współrzędnych: PL-2000 str.6  
 mapa: Starostwo Powiatowe w Wejherowie, Wydział Geodezji

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino**

**Załącznik nr 1**

SKALA 1:1000

Sporządzający: **Wójt Gminy Luzino**

Zespół autorski:  
 główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska  
 członek POIU nr wpisu G-155/2003  
 projektanci: mgr inż. arch. Anna Król  
 mgr inż. arch. Olga Łętowska  
 środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Luzino  
z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>2)</sup>) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

**Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Luzino w dniach 06.02.2023 r. do 27.02.2023 r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 14.03.2023 r. nie wpłynęły uwagi.**

---

<sup>1)</sup>Dalsze zmiany opublikowano w Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

<sup>2)</sup>Dalsze zmiany opublikowano w Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Luzino  
z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270<sup>2)</sup>) Rada Gminy Luzino rozstrzyga, co następuje:

### **I. Zadania własne gminy**

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem.
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,

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

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w gaz,

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

### **II. Budowa dróg**

W granicach zmiany planu nie przewiduje się budowy nowych dróg gminnych (przebieg dróg wyznaczony zgodnie z obowiązującym planem).

### **III. Uzbrojenie terenu**

#### **1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

#### **2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

Obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy. Ścieki przemysłowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

<sup>1)</sup>Dalsze zmiany opublikowano w Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

<sup>2)</sup>Dalsze zmiany opublikowano w Dz. U. z 2023 r. 1273, 497, 1407, 1641, 1872, 1693, 1429

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

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

#### **V. Zasady prowadzenia polityki finansowej**

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Luzino

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino**

Projekt zmiany planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę XXIX/450/2022 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 działki nr 1257 położonej w miejscowości Luzino w obrębie geodezyjnym Luzino. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,93 ha.

Celem przedmiotowego planu jest wprowadzenie nowych funkcji zagospodarowania terenu poprzez dodanie na już wyznaczonych w obowiązującym miejscowym planie terenach zabudowy usługowej dodatkowej funkcji produkcyjnej.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino”.

Zgodnie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>2)</sup>):

· plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;

· w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały; na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;

· w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach; projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 06.02.2023 r. do 27.02.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Luzino; ponadto w dniu 22.02.2023 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych; do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 14.03.2023 r. nie wpłynęły uwagi; zgodnie z art. 19 ust. 1 Rada Gminy stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego poprzez dodanie zapisu uszczegóławiającego rodzaj dopuszczonej działalności (nie generujący dodatkowych uciążliwości) – zmiana ta nie wymagała ponowienia procedury planistycznej;

· przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;

· struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

<sup>1)</sup>Dalsze zmiany opublikowano w Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

<sup>2)</sup>Dalsze zmiany opublikowano w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>3)</sup>):

nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Luzino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na brak takiego opracowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

w obszarze zmiany planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

---

<sup>3)</sup>Dalsze zmiany opublikowano w Dz. U. z 2023r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739