

**Projekt**

z dnia 25 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 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 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 związku z Uchwałą Nr XXXVI/537/2022 Rady Gminy Luzino z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino (w zakresie działek nr 432/2 i nr 431 położonych w obrębie geodezyjnym Luzino), stwierdzając że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino przyjętego Uchwałą Nr XX/137/2000 Rady Gminy Luzino z dnia 31 sierpnia 2000 r. z późn. zmianami, Rada Gminy Luzino uchwala co następuje:

**Rozdział I.  
Ustalenia Ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu - sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Luzino o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Luzino o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej większym niż 12°;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynku, wiat, paneli fotowoltaicznych przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku, jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, ganki, okapy, jednak nie więcej niż o 1,5 m;

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

- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się: poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe, wolnostojące panele fotowoltaiczne liczone po obrysie zewnętrznej krawędzi paneli;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną, urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację i retencję wody, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m<sup>2</sup>, wodę powierzchniową na tym terenie. Do powierzchni biologicznie czynnej nie zalicza się nawierzchni ziemnej znajdującej się pod wolnostojącymi panelami fotowoltaicznymi;
- 6) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to zieleni wysoką o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni;
- 8) **wysokości zabudowy obiektu budowlanego innego niż budynki** - rozumie się przez to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu przy obiekcie budowlanym innym niż budynek do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 4. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, stanowią informacje.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych i terenów górniczych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

#### **§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków, wiat i paneli fotowoltaicznych z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 8;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych obiektów budowlanych do tonacji kolorów - grafit, brąz, ceglasty;
- 3) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 4) ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 5) ochronę, konserwację i zapewnienie nienaruszalnego przepływu wód dla wszelkich cieków wodnych naturalnych i rowów melioracyjnych, oczek wodnych i innych zbiorników wodnych, przy czym dopuszcza się likwidację lub skanalizowanie rowów melioracyjnych pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem w przypadku lokalizacji lokalu mieszkalnego na terenie U-P ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: tak, jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

#### **§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV o szerokości 7 m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązywanie ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniejsza niż 1 miejsce na każde 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 5;
- 3) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
  - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu i składu,
  - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji,
  - d) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) ewentualną likwidację sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
  - g) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. k),
  - k) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych (dróg, placów i parkingów) – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - l) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi,
  - m) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b),
  - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
  - d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnego podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry działek zapisane w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 nie dotyczą działek przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną.

**§ 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych.

**§ 12. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

## **Rozdział II. Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **U-P**:

- 1) Ustala się:
  - a) przeznaczenie: zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, magazyny i składy;
  - b) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
  - c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,0;
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynków - nie wyżej niż 10,0 m,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki – nie wyżej niż 11,0 m
  - g) geometria dachu: dach stromy lub dach płaski;
  - h) minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>, przy czym parametr ten nie dotyczy działek wyznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
  - i) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej wyznaczonej na rysunku planu;
  - j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 2 i 3;
  - k) dostęp do terenu zgodnie z § 9 ust. 1 pkt 1.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m<sup>2</sup> w budynku usługowym na potrzeby właściciela terenu;
  - b) zakładu do prowadzenia odzysku i recyklingu odpadów nieorganicznych z betonu i cegły z produkcją kruszywa budowlanego;
  - c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - d) kondygnacji podziemnej.

## **Rozdział III. Ustalenia Końcowe**

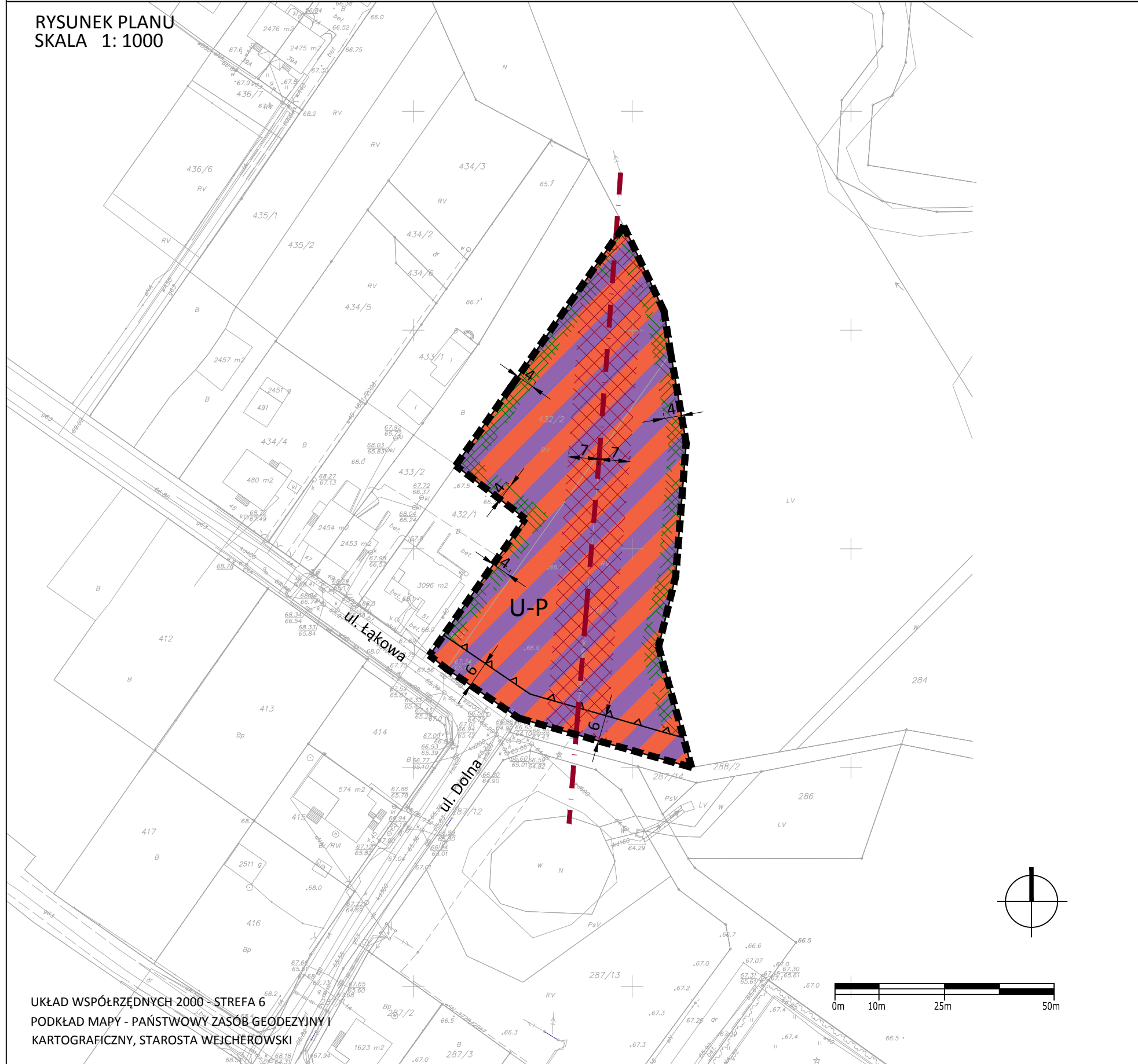
**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

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

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LUZINO ( O B R Ę B G E O D E Z Y J N Y L U Z I N O ) , G M . L U Z I N O

Z A Ł A C Z N I K N R 1 -  
do uchwały nr ...../...../2024  
Rady Gminy Luzino  
z dnia ..... 2024 r.

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1: 1000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 - STREFA 6  
PODKŁAD MAPY - PAŃSTWOWY ZASÓB GEODEZYJNY I  
KARTOGRAFICZNY, STAROSTA WEJCHEROWSKI

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO  
(TEKST JEDNOLITY - UCHWAŁA Nr XXIX/531/2022 RADY GMINY LUZINO z dnia 29 grudnia 2022 r.)  
SKALA 1:10 000



GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

dla zabudowy usługowo - produkcyjnej z możliwością zamieszkania

## OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- ■ ■ ■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ △ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 16,5 WYMIARY
- U-P TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- | — NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- × × × PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

ul. Dolna

NAZWY WŁASNE ULIC

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../...

Rady Gminy Luzino

z dnia ..... 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Luzino o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino**

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>) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.**

Zgodnie z art. 17 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>) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r., uwagi można było składać do 2 stycznia 2024 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

**§ 2.**

W związku z powyższym Rada Gminy Luzino nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

---

<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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Gminy Luzino rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenu uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo zagospodarowanego. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania to teren usług lub produkcji.

**§ 2.** Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy:

Plan nie zakłada lokalizacji nowych dróg gminnych, które stanowić mogłyby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy. Plan nie przewiduje również lokalizacji drogi wewnętrznej. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 3.** W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

---

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

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

### 1. Wstęp

Opracowanie dotyczy terenu znajdującego się w centralnej części gminy Luzino w miejscowości Luzino, przy jej północno – wschodniej granicy. Teren stanowią dwie sąsiadujące ze sobą działki (dz. nr 432/2 i 431 obręb Luzino) o łącznej powierzchni 0,4328 ha.

Obszar opracowania położony jest na rogu ulic Łąkowej i Dolnej w miejscowości Luzino. Drogi te znajdują się przy jego południowej granicy. Od strony zachodniej obszar bezpośrednio sąsiaduje z zabudowaniami mieszkaniowymi jednorodziennymi. Od strony północnej i wschodniej natomiast rozpościerają się wyłącznie tereny łąk i pastwisk. Na chwilę obecną działki objęte opracowaniem nie są zabudowane.

Na analizowanym terenie obowiązuje miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino przyjęty uchwałą nr XXXIX/353/2010 Rady Gminy Luzino z dnia 24 marca 2010 r., który dla badanego obszaru ustala następujące przeznaczenie:

- dz. nr 432/2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dz. nr 431 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren rolniczy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino przyjętego Uchwałą Rady Gminy Luzino nr XX/137/2000 z dnia 31 sierpnia 2000 r. z późn. zm., (tekst jednolity został przyjęty uchwałą nr XXXVI/531/2022 Rady gminy Luzino z dnia 29 grudnia 2022 r.) analizowany obszar znajduje się na terenie zabudowy usługowo – produkcyjnej z możliwością zamieszkania.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane są wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowanie zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Plan zawiera ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, stwarza również warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż audyt dla województwa pomorskiego nie został dotychczas sporządzony.

2.3. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze ani nie wymaga uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar opracowania nie znajduje się ponadto w obszarze objętym ochroną przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi.

Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino”.

2.4. Plan miejscowy nie zawiera ustaleń dotyczących zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych z uwagi na brak występowania stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru bądź figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków / Wojewódzkiej Ewidencji zabytków. Ponadto na ww. terenie nie znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne.

2.5. Plan miejscowy spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej. Zgodnie z planem zakazuje się również lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych.

Plan miejscowy uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową.

Realizacja ustaleń planu odbywa się zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

2.6. Plan miejscowy z uwagi na projektowane przeznaczenie terenów pod zabudowę inwestycyjną przyniesie wymierne korzyści ekonomiczne zarówno dla gminy jak i osób prywatnych.

2.7. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów, jak i potrzeby interesu publicznego.

Ze względu na potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu wprowadzono odpowiednio strefy zieleni izolacyjnej, chroniące tereny bezpośrednio sąsiadujące z terenem usług i produkcji. Dla opracowywanego obszaru wprowadzono dodatkowo odpowiednie zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.

Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikało z woli uporządkowania, częściowo zagospodarowanych terenów zgodnymi z planami inwestycyjnymi ich właścicieli, umożliwiając ich racjonalne zagospodarowanie z poszanowaniem odpowiednich przepisów prawa oraz terenów sąsiednich.

2.8. Projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz organami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z w/w uzgodnieniami – projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

2.9. Poprzez odpowiednie zapisy planu, jak dopuszczenie na całym obszarze planu robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę ustalono z sieci wodociągowej.

2.10. W procesie planistycznym zapewnia się możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Luzino oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 16 stycznia 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do 3 marca 2023 r.

b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Gminy Luzino oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 27.10.2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od 9 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (5 grudnia 2023 r. o godz. 14.00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. do 2 stycznia 2024 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu w ustawowym terminie wpłynęło 10 pism od instytucji oraz jeden wniosek od osoby prywatnej (który wpłynął przed terminem). Postulaty instytucji, jak i osoby prywatnej zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W miejscowym planie wyznacza się tereny inwestycyjne - teren usług i/lub produkcji. Obszary zabudowy mają m. in. zapewniony dostęp do drogi publicznej, umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Planowana i istniejąca zabudowa ponadto znajduje się na obszarze o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

## **5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1**

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.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino przyjętego Uchwałą Rady Gminy Luzino nr XX/137/2000 z dnia 31 sierpnia 2000 r. z późn. zm., (tekst jednolity został przyjęty uchwałą nr XXXVI/531/2022 Rady gminy Luzino z dnia 29 grudnia 2022 r.).

## **6. Wpływa na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie niewątpliwie pozytywnie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ...”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonej funkcji terenu da dodatni bilans dla gminy. Ponadto w prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków wynikających z zapisów umożliwiających rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenu, zgodnie z zamierzeniami i możliwościami inwestorów. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu zwrócić się koszty poniesione w związku z jego sporządzeniem. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym, jak i formalno - prawnym.

## **7. Przebieg procedury planistycznej**

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej stosownie do wymogów 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>), a także zgodnie z przepisami odrębnymi. Wójt Gminy Luzino dokonał następujących czynności:

- 1) ogłosił i obwieścił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- 2) powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania,
- 3) rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez instytucje oraz osoby prywatne (dodatkowo rozpatrzył również wnioski złożone przed i po terminie),
- 4) sporządził projekt planu,
- 5) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby sporządzenia miejscowego planu,
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- 7) uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia,
- 8) ogłosił i obwieścił o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- 9) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- 10) nie rozstrzygał złożonych uwag, ze względu na ich brak,
- 11) przedstawił Radzie Gminy projekt planu.

Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie odpowiednich rozwiązań inwestycyjnych, nowej zabudowy przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu.

W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.

---

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