

Uchwała nr .....

Rady Gminy Luzino

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

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego  
Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), 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 ze zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLV/634/2023 Rady Gminy Luzino z dnia 1 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek nr: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo, 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 obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino w zakresie działek nr: 793/1, 793/2, 793/3, położonych w obrębie geodezyjnym Kębłowo, w miejscowości Kębłowo obejmującą obszar o powierzchni około 3,55 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1 i 2 do uchwały.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla 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;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z budynku, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku, oraz najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; okap, wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 7) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła

jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5. 1.** Na rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol przeznaczenia terenu - zgodnie z ustaleniami w §6,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Charwatynie;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Charwatynie;
- 8) strefa kontrolowana istniejącego gazociągu;
- 9) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 10) strefa ochronna projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowiące informacje niebędące ustaleniem planu:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV.
- 2) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN700;
- 3) projektowana napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV.

## **Rozdział 1**

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

**§ 6.** Obszar planu obejmuje tereny:

- 1) MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług;
- 2) KDL – teren drogi lokalnej;
- 3) RNR - teren gruntów ornych oraz upraw;
- 4) N – teren niesklasyfikowany.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 7.** Na terenach MNW-U ustala się:

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

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

2. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodnego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;

3. Zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

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

5. Ustala się dla terenu o symbolu 1MNW-U standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

6. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych

ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

7. Ewentualną wycinkę drzew powinno przeprowadzić się poza okresem lęgowym ptaków zgodnie z przepisami odrębnymi. Przed wycinką drzewa powinny zostać zinwentaryzowane pod kątem zasiedlenia przez ptaki, owady (i nietoperze) oraz występowania na nich porostów.

8. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.

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

10. Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych o charakterze krajobrazowym lub zbierającym wody deszczowe. Lokalizacja zbiorników retencyjnych powinna być poprzedzona opracowaniem programu gospodarki wodami opadowymi dla całego obrębu lub fragmentu obrębu stanowiącego zlewnię lub część zlewni wód powierzchniowych. W programie gospodarki wodami deszczowymi należy zbilansować ilość wód i podać sposób ich odprowadzenia np. poprzez budowę kanalizacji deszczowej ze wskazaniem odbiorników lub z uwzględnieniem niezbędnej retencji wód opadowych. W przypadku podejmowania działań inwestycyjnych, przed opracowaniem w/w programu gospodarki wodami opadowymi inwestor winien zapewnić odprowadzenie wód opadowych w granicach własnych działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i w sposób indywidualnie określony dla danej lokalizacji wynikający z istniejących uwarunkowań hydrogeologicznych (zbiorniki retencyjne, doły chłonne, studnie chłonne, rozsączanie itp.) oraz po uzyskaniu stosownych decyzji określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 9.** Zasady określone są w Dziale III uchwały.

#### **Rozdział 5**

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

**§ 10. 1.** Na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, której granice określono na rysunku planu. Wszelkie prace w obrębie tej strefy, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Tereny 1MNW-U i 1RNR częściowo znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Charwatyni (w skład którego wchodził pałac z rozległym parkiem krajobrazowym, oraz zabudowania gospodarcze zlokalizowane wokół prostokątnego podwórza-majdanu. Teren majątku został poddany parcelacji. Zabudowania dworskie się nie zachowały poza jednym budynkiem gospodarczym), oznaczonej na rysunku planu. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) działania inwestycyjne realizować w sposób identyfikujący przestrzeń poprzez kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) ochronie podlegają wszelkie zachowane relikty zabytkowego zespołu;
- 3) wszelkie działania w obrębie w/w elementów chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Charwatyni, oznaczoną na rysunku planu, gdzie obowiązują ograniczenia gabarytu i formy nowej zabudowy, kształtowanie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

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

#### **Rozdział 6**

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

**§ 11. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się przestrzeń publiczne - teren komunikacji oznaczony symbolem 1KDL.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązek dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się, za wyjątkiem ustaleń zawartych w pkt. 3;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic.

#### **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 MNW-U:
- 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.
4. Ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

### **Rozdział 8**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

- § 13.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, 1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.
3. Obszar planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy, na terenie którego obowiązują przepisy odrębne.

### **Rozdział 9**

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

- § 14.** 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:
- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
  - 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 21m;
  - 3) minimalna powierzchnia działki 900m<sup>2</sup>.
3. Zasady 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. Na terenach 1MNW-U, 1RNR i 1N znajduje się oznaczona na rysunku planu napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV. Na terenie 1RNR planowany jest przebieg projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują strefy ochronne: o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę) od osi linii średniego napięcia i o szerokości 40m (po 20m każdą stronę) od osi linii wysokiego napięcia do czasu ich przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji). W obszarze stref ochronnych emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych. Zabudowa w tych strefach oraz sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania, zmiany trasy lub likwidacji linii, strefy te nie obowiązują.
2. Przez tereny 1MNW-U, 1RNR i 1N przebiega oznaczony na rysunku planu gazociąg wysokiego ciśnienia DN700. Dla gazociągu obowiązują strefy kontrolowane, których szerokość powinna być zgodna przepisami odrębnymi, dla DN700 strefa kontrolowana wynosi 12m (po 6m od osi sieci). Dla sieci gazowych wyznaczane są strefy (odległości), w których nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać składów, magazynów, oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. W strefach tych nie mogą również rosnąć drzewa.

### **Rozdział 11**

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

- § 16.** 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi publicznej gminnej 1KDL.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
- b) 2 miejsca postojowe na 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
- c) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;

2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>.

3. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:

a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6,0 m do maksymalnie pięciu działek, powyżej pięciu działek szerokość nie mniejsza niż 8,0 m,

b) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m a przy drogach pożarowych 20,0 m na 20,0 m.

**§ 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 zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

3) W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej; dopuszcza się stosowanie ujęć indywidualnych wody w miejscach gdzie nie ma technicznych możliwości podłączenia działki do sieci wodociągowej;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) do sieci kanalizacji sanitarnej,

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

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

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, można gromadzić części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,

b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

d) należy 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;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł; można stosować odnawialne źródła 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 2023 r. poz. 1587 ze zm.);

8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## Rozdział 12

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym.

## Rozdział 13

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 19. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenu MNW-U i 0% dla terenów: 1KDL, 1N i 1RNR.

## Dział III

### Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług. W granicach terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - samodzielną realizację na działce każdej z wymienionych funkcji,
    - budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
    - tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek mieszkalno – usługowy; nie ogranicza się ilości budynków usługowych na działce,
    - lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
    - funkcję magazynową w budynkach,
  - b) wyklucza się:
    - usługi handlu wielkopowierzchniowego,
    - realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyjątkiem realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których organ ochrony środowiska stwierdził brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6,0 m od granicy opracowania i od linii rozgraniczającej drogi lokalnej 1KDL,
    - 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej leżącej poza granicami planu;
  - b) **udział powierzchni zabudowy**:
    - dla wyłącznej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalnie 30%,
    - dla funkcji usługowej i mieszkalno-usługowej: maksymalnie 60%,
  - c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 3,5;
  - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**:
    - dla wyłącznej funkcji mieszkaniowej: minimalnie 30%,
    - dla funkcji usługowej i mieszkalno-usługowej: minimalnie 20%,
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 11,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
    - dla budynków usługowych: maksymalnie 15,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 11,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°; dopuszcza się dach płaski dla budynków usługowych;
- 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 gminnej 1KDL,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
  - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc

- postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- fragmenty terenu znajdują się w strefach ochronnych: istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110KV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
  - przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 2 uchwały,
  - na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały.
  - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Charwatyni, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
  - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Charwatyni, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- przeznaczenie terenu: teren gruntów ornych oraz upraw; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna:** 100%;
- zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: dojazd do terenu z terenów przyległych;
- szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
  - obowiązują zakaz zabudowy budynków,
  - fragmenty terenu znajdują się w strefach ochronnych: istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110KV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
  - przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 2 uchwały,
  - na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały.
  - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego w Charwatynii, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 2 uchwały,
  - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Charwatynii, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały.

**§ 22.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- Przeznaczenie terenu: **teren drogi lokalnej.** Dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- Parametry i wyposażenie:
  - szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
  - wyposażenie w liniach rozgraniczających: dopuszcza się urządzenia chodnika i ścieżki rowerowej,
  - dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.
- Szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały.
  - fragment terenu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia i ekspozycji zespołu dworsko-parkowego w Charwatynii, obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 3 uchwały.

**§ 23.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1N** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- Przeznaczenie terenu: **teren nieklasyfikowany** (pas techniczny). Dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- Parametry i wyposażenie:
  - szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
  - wyposażenie w liniach rozgraniczających: dowolne,
  - dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.
- Szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy budynków,
- b) fragmenty terenu znajdują się w strefach ochronnych: istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110KV,, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
- c) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 2 uchwały,
- d) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały.

#### **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