

**Uchwała nr .....**  
**Rady Gminy Luzino**  
**z dnia ..../..../.....**  
**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40 ze zm.) oraz art. 20, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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/636/2023 Rady Gminy Luzino z dnia 1 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działki nr 278/2, Rada Gminy Luzino uchwała, co następuje:

**Dział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§1.**

1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działki nr 278/2, obejmującą obszar o powierzchni 1,6824 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

**§2.**

1. 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 uchwały.

**§3.**

1. 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 końcowe.

**Dział II**  
**Ustalenia planu**

**§4.**

1. 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 załącznik nr 1 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 położonego 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 budowlany;
- 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; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy paneli fotowoltaicznych;

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 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 terenu - zgodnie z ustaleniami w §6;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

### Rozdział 1

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

#### §6.

1. Obszar planu obejmuje teren **U-P** – teren usług lub/i produkcji.

2. W granicach terenu dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w §17 ust. 1 uchwały,
- 2) funkcję mieszkalną w postaci mieszkania wbudowanego w budynek usługowy lub produkcyjny bądź budynku mieszkalnego wolnostojącego dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą; budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest możliwa jednocześnie z budową budynku o funkcji produkcyjnej lub budynek o funkcji produkcyjnej powinien być wybudowany, jako pierwszy (przed wybudowaniem budynku mieszkalnego),
- 3) elektrownie słoneczne.

3. W granicach terenu nie dopuszcza się:

- 1) usług zdrowia i pomocy społecznej,
- 2) usług nauki i edukacji,
- 3) przedsięwzięć stanowiących istotne zagrożenie dla wód podziemnych,
- 4) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znacząco negatywny wpływ na życie lub zdrowie ludzi,
- 5) instalacji do przetwarzania odpadów, produkcji mas bitumicznych oraz do przetwarzania celulozy,
- 6) składowania odpadów,
- 7) lokalizacji elektrowni wiatrowej oraz biogazowni;
- 8) przedsięwzięć, 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.

### Rozdział 2

#### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

#### §7.

1. Na terenie ustala się:

- 1) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych;
- 2) ustala się obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej zainwestowaniu.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§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. Teren stanowi fragment Korytarza Ekologicznego ustalonego w Planie Zagospodarowania Województwa Pomorskiego. Na obszarze tym obowiązuje bezwzględne zachowanie trwałości gruntów leśnych oraz naturalnych cieków i zbiorników wodnych (przy zachowaniu ich dotychczasowego gospodarczego wykorzystania). Należy ograniczyć lokalizowanie ogrodzeń od strony rzeki, pozostawić pas wolny pomiędzy ogrodzeniem a lasem i stosować ogrodzenie bez fundamentów lub o dużych oczkach, tak aby nie ograniczać migracji małych zwierząt.
2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:
  - 1) 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;
  - 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.
3. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.
4. Dla terenu 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.
5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstąpienia od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.
6. 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.
7. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty itp.) biorąc pod uwagę uwarunkowania terenów przyległych. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowlanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując spójność systemu drenażowego całego obszaru.
8. Planowane zagospodarowanie terenu nie może spowodować zmiany stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz terenach sąsiednich.

### **Rozdział 4** **Zasady kształtowania krajobrazu**

#### **§9.**

1. Nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych w obiektach budowlanych w wykończeniu matowym w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego; pokrycie dachów wyłącznie dachówką lub blachodachówką;
2. 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;
3. Zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych,

### **Rozdział 5** **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

#### **§10.**

1. Teren znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie prace w obrębie tych stref, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.
2. 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 nie ustala się przestrzeni publicznych.

**Rozdział 7**  
**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

**§12.**

1. **Wysokość zabudowy:**
  - 1) budynki maksymalnie 8,5 m,
  - 2) naziemne panele fotowoltaiczne maksymalnie 5m,
  - 3) pozostałe obiekty budowlane maksymalnie 10m,
2. **Udział powierzchni zabudowy:** maksymalny 30% (nie dotyczy powierzchni pod panelami fotowoltaicznymi).
3. **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** minimalny 50%.
4. **Nadziemna intensywność zabudowy:**
  - 1) minimalna 0,00;
  - 2) maksymalna 0,5.
5. **Nieprzekraczalna linia zabudowy:**
  - 1) 6,0 m od granicy opracowania;
  - 2) 12,0 m od lasu;
  - 3) i zgodnie z rysunkiem planu.
6. **Geometria głównej połaci dachu:**
  - 1) dla budynków mieszkalnych i usługowych – dach dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 22°-45°;
  - 2) dla budynków gospodarczych, magazynowych, produkcyjnych i garażowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 15°-45°.
7. **Powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:** minimalnie 4000 m<sup>2</sup>; (nie dotyczy wydzielenia działki z przeznaczeniem na lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lub w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami).
8. Dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
9. Należy zachować odległość paneli fotowoltaicznych min. 10m od granicy działki z rzeką Bolszewką.

**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, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§13.**

1. Na obszarze planu nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary narażone na niebezpieczeństwo 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 774 ze zm.), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

**Rozdział 9**

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

**§14.**

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzania 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 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

## **Rozdział 10**

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

#### **§15.**

1. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

## **Rozdział 11**

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

#### **§16.**

1. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z drogi publicznej leżącej poza granicami planu.
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) 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych,
    - d) 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
    - e) 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 objekty 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.
  - 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 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 sieci wodociągowej; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po jej rozbudowie ustala się obowiązek przyłączenia do sieci;
  - 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
    - a) ścieki bytowe odprowadzić do sieci kanalizacji sanitarnej,
    - b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie objekty 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,
    - d) ścieki technologiczne: utylizować według przepisów odrębnych;
  - 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
    - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu, do systemu kanalizacji deszczowej lub do zbiorników w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.;
    - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
    - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,

- e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 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. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **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.**

1. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

## **Dział III**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§20.**

1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

#### **§21.**

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

Przewodniczący Rady Gminy

.....