

Projekt

z dnia 17 grudnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUZINO**

z dnia 27 listopada 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 2024 r. poz. 1465, 1572) 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 2024 r. poz. 1130), w związku z Uchwałą Nr XLIII/611/2023 Rady Gminy Luzino z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino) gm. Luzino (w zakresie działek nr 1265/2 i nr 151/14), stwierdzając że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino zatwierdzonego 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.
Przepisy 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 rysunkach planu (arkusz nr 1, arkusz nr 2) w skali 1:1000, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunki planu na arkuszu nr 1 i arkuszu nr 2 - sporządzone 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.

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

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

- 1) **jaskrawych kolorach** – rozumie się przez to kolor o wysokiej intensywności barw, połyskujący oraz niebędący kolorem naturalnym tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn. cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień, drewno);
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to 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;
- 3) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem cyfrowo literowym;

- 4) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to pas wielowarstwowej zieleni, zgodną z warunkami siedliskowymi, formowanej piętrowo - niskiej, średniej oraz wysokiej o szerokości, co najmniej 10 m, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

§ 3. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) strefa zieleni izolacyjnej;
- 8) granica strefy zieleni izolacyjnej;
- 9) naporowitna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny usług, oznaczone symbolem: **1.1U, 2.1U**;
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem: **2.1L**;
- 3) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1.1KDZ**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolem: **1.1KR, 2.1KR**.

§ 5. 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.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu

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

- 1) lokalizację budynków i wiat z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej i ekranów akustycznych, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunkach planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11;
- 2) nakaz ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów stromych obiektów budowlanych do tonacji kolorów - grafit, brąz, ceglasty o matowym wykończeniu;
- 3) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska i przyrody

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną i drogową;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

- 4) ochrona, konserwacja i zapewnienia 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;
- 5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
- 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.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ustala się: przy prowadzeniu robót ziemnych lub zmianie charakteru dotychczasowej działalności, mogących doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych postępowanie zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu ustala się dla terenu komunikacji drogowej publicznej oznaczonego symbolem KDZ stosowanie ujednoliconych typów nawierzchni oraz przystosowanie dla osób ze szczególnymi potrzebami w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 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 w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące parametry:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 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 czy drogową.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz 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 15kV w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązywanie ograniczeń w możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących urządzeń, instalacji i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy powyżej 500kW;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

- 2) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych w tym znajdujących się poza granicami opracowania planu, w tym poprzez dojazdy i drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenów U 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;
- 5) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie: nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) realizację miejsc postojowych w budynkach lub w formie parkingu niezadaszonego.

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, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- dla terenu 1.1 U - do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. j);

- dla pozostałych terenów - 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. j);

j) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni utwardzonych (placów i parkingów) na terenach U – zgodnie z przepisami odrębnymi;

k) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b);

b) w miejscach niewidocznych z dróg publicznych lokalizację wolno stojących obiektów i urządzeń o wysokości maksymalnej - 4,0 m, związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW 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.

§ 13. 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.

§ 14. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu

1. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów U - 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

Rozdział II. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **1.1U**:

1. Ustala się:

- 1) teren usług;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług edukacji,
 - c) domów opieki społecznej;
- 3) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy usługowej;
- 4) obowiązek lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0 m, wyznaczonej na rysunku planu;
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych postępowanie zgodnie z § 8;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – nie wyżej niż 10,0 m;
 - b) dla budowli – nie wyżej niż 15 m;
- 10) geometria dachu:
 - a) dla budynków usługowych - dach symetryczny, dwuspadowy i wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° z główną kalenicą dachu budynku usytuowaną równolegle lub prostopadle względem granicy frontowej działki,
 - b) dla budynków gospodarczych i magazynowych - dach symetryczny, dwuspadowy i wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 4, 5;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 14) zakaz lokalizacji zewnętrznych klimatyzatorów, czerpni i innych urządzeń generujących uciążliwość związaną z hałasem w odległości mniejszej niż 16 m od granicy strefy zieleni izolacyjnej.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) ekranów akustycznych;
- 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 8,0 m.

§ . 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1.1KDZ** ustala się:

- 1) teren drogi zbiorczej – komunikacji drogowej publicznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj.: nie mniejsza niż 13,3 m jako fragment poszerzenia drogi znajdującej się poza granicami opracowania planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych postępowanie zgodnie z § 8;
- 4) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ . 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1.1KR** ustala się:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj.: nie mniejsza niż 5,0 m;
- 3) dla całego terenu znajdującego się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych postępowanie zgodnie z § 8;
- 4) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ . 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami **2.1U**:

1. Ustala się:

- 1) teren usług;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług edukacji,
 - c) domów opieki społecznej;
- 3) zakaz lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 300 m² – nie dotyczy sumarycznego zestawienia powierzchni sprzedaży kilku lokali handlowych znajdujących się w jednym lub kilku budynkach w formie pawilonów lub galerii;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: minimalną – 0,01, maksymalną – 1,8;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
- 7) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m;
- 8) geometria dachu: dach dwuspadowy, symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 7° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie, tj. o kącie nachylenia do 7° na elementach dodatkowych budynków takich jak zadaszenia wejść oraz wiaty;
- 9) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 4,5;
- 10) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) kondygnacji podziemnych, w tym parkingu podziemnego;

- 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

§ . 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2.1KR** ustala się:

- 1) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj.: nie mniejsza niż 10,0 m;
- 3) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ . 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2.1L**:

1. Ustala się:

- 1) teren lasu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń i sieci związanych z gospodarką leśną;
- 2) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

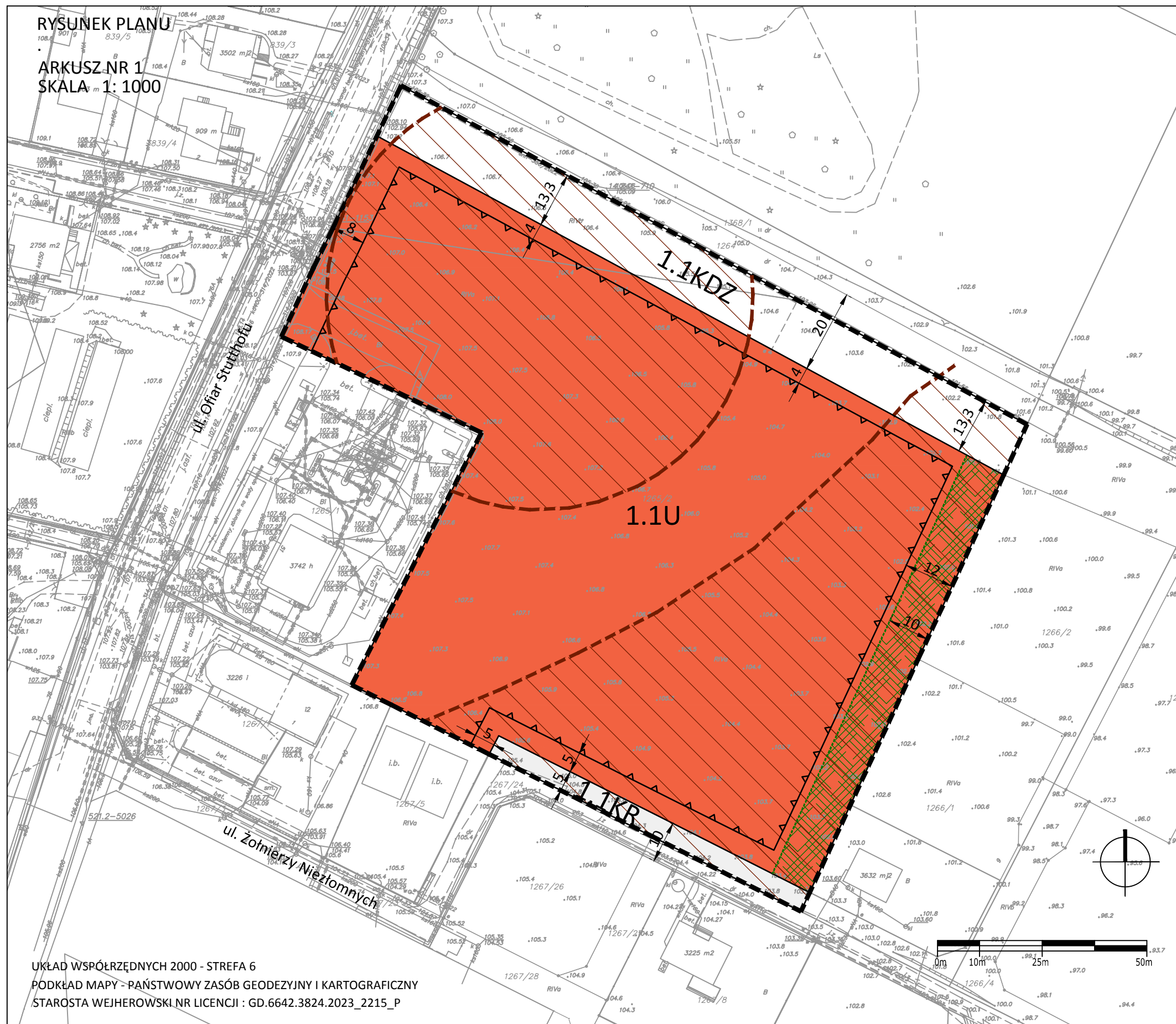
Rozdział III. Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

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

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LUZINO (OBRĘB GEODEZYJNY LUZINO), GM. LUZINO

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



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ 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

POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA

- dla zabudowy mieszkaniowej z usługami
- stanowiska archeologiczne w strefach ochrony archeologicznej (numercja wg spisu w części opisowej)

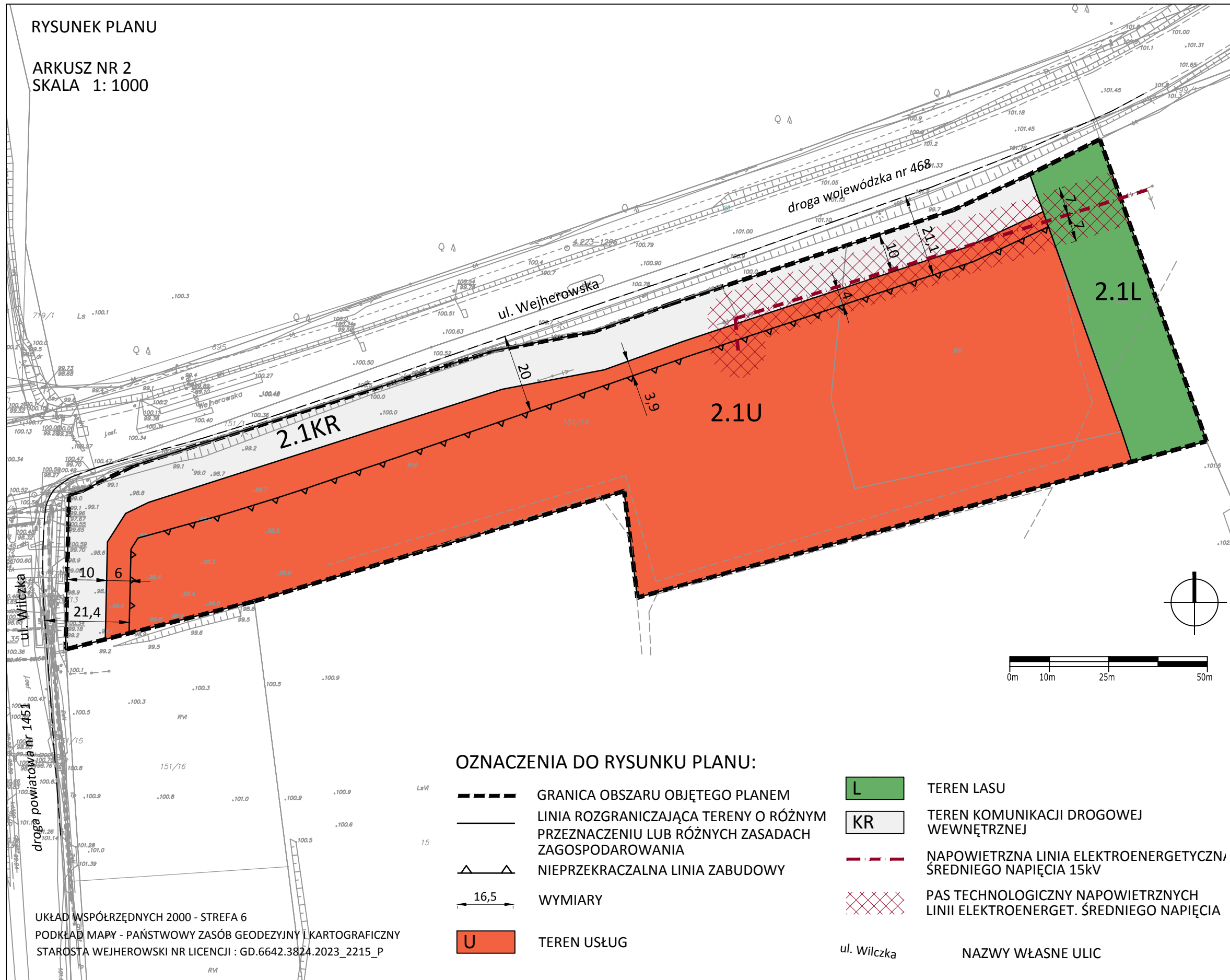
OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY
- TEREN USŁUG
- TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- GRANICA STREFY ZIELENI IZOLACYJNEJ

ul. Wilczka NAZWY WŁASNE ULIC

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LUZINO (OBRĘB GEODEZYJNY LUZINO), GM. LUZINO

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



WYRYS ZE STUDIUM 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 usługowej
- lasy

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Luzino
z dnia 27 listopada 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 w zakresie działek nr 1265/2 i 151/14

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) dla projektu zostały przeprowadzone konsultacje społeczne, w tym zbieranie uwag do planu w dniach od 11 października 2024 r. do 11 listopada 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga.

§ 2.

W związku z powyższym Rada Gminy Luzino rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi, o której mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY LUZINO O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAGI WNIESIONEJ DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI LUZINO (OBRĘB GEODEZYJNY LUZINO), GM. LUZINO W ZAKRESIE DZIAŁEK NR 1265/2 i 151/14

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Luzino w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	6	7	8
1.	28.10.2024	osoba prywatna	dz. nr 1265/2 obręb Luzino, gmina Luzino		Uwaga nieuwzględniona	Zapisy planu wynikają z kompromisu wypracowanego przez strony, jak również z warunków uzgodnienia przez Konserwatora Zabytków

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Luzino

z dnia 27 listopada 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działek nr 1265/2 i 151/14 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w odniesieniu do art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Luzino rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów w części uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej jednak częściowo niezagospodarowanych. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny usług oraz komunikacji.

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

Plan zakłada miejscowe poszerzenie istniejącej drogi gminnej planowanej pod drogę zbiorczą, znajdującą się poza granicami opracowania planu. Poszerzenie to stanowić może obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność wykupu terenu i przebudowy dróg. Plan przewiduje również lokalizację dróg wewnętrznych, jednak one nie będą stanowić obciążenia budżetu gminy.

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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Luzino

z dnia 27 listopada 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

w sprawie: **uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino**

1. Wstęp

Obszar opracowania składa się z dwóch osobnych terenów, stanowiących na chwilę obecną pojedyncze działki geodezyjne o nr 1265/2 i 151/14, obręb Luzino. Łączna powierzchnia opracowania wynosi około 3,5 ha.

Obszar opracowania przedstawiony został na dwóch arkuszach rysunku planu:

- Arkusz nr 1 - tj. obszar wyznaczony przez granice ewidencyjne działki nr 1265/2 o powierzchni 1,9317 ha znajduje się w południowej części miejscowości Luzino. Na wschód od ul. Ofiar Stutthofu i na północ od ul. Żołnierzy Niezłomnych. Wskazana działka na chwilę obecną nie jest zabudowana – stanowi w większości uprawny grunt rolny. Od południowego zachodu graniczy z zabudową usługową oraz kościołem, a od zachodu i południa z pojedynczymi zabudowaniami mieszkalnymi. Od strony północnej znajduje się grunt leśny z siedzibą Nadleśnictwa Strzebielino – jako założenie rekreacyjno – parkowe - Arboretum.
- Arkusz nr 2 – tj. obszar o powierzchni 1,6347 ha obejmujący działkę nr ewid. 151/14 obręb Luzino, położony w południowo wschodnim rogu skrzyżowania ulicy Wejherowskiej (drogi wojewódzkiej nr 468) z ulicą Wilczka (drogi powiatowej nr 1451) Na wskazanej działce nie znajdują się na chwilę obecną żadne zabudowania. Działka jest porośnięta w większości roślinnością śródpolną, przy jej wschodniej granicy występuje na jej terenie grunt leśny z istniejącym gęsto porośniętym drzewostanem. Od strony wschodniej i południowej wskazana działka graniczy bezpośrednio z lasem.

Obecnie na analizowanych terenach obowiązuje miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr XXXIX/353/2010 Rady Gminy Luzino z dnia 24 marca 2010 r (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 07.06.2010 r. nr 81 poz. 1457 ze zm.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino, który dla opracowywanych obszarów ustala następujące przeznaczenie:

- Arkusz nr 1 - teren zabudowy usługowej (7.145-U) oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (7.146-MN/U),
- Arkusz nr 2 – tereny rolnicze (4.35-R) oraz Lasy (4.3-ZL),

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 XXXVIII/563/2023 Rady gminy Luzino z dnia 30 marca 2023 r.) analizowane obszary znajdują się na potencjalnych terenach do zainwestowania dla zabudowy mieszkaniowej z usługami (arkusz nr 1) oraz na potencjalnych terenach do zainwestowania dla zabudowy usługowej (arkusz nr 2).

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 wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane 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.
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 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych z uwagi na występowanie (arkusz nr 1) obszaru stanowiska archeologicznego w strefie ochrony archeologicznej nr 38 wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków.
Na obszarach opracowania nie występują strefy ochrony konserwatorskiej, obiekty zabytkowe wpisane do rejestru bądź figurujących w Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 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 ze szczególnymi potrzebami, 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 większości 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, wyznaczono również poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej.
Dla opracowywanych obszarów wprowadzono dodatkowo odpowiednie zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.
Przystąpienie do sporządzenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikało z woli umożliwienia zagospodarowania obszarów w sposób zgodny z wytycznymi uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, kierunkami rozwoju Gminy Luzino oraz zgodnie z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli terenów.

- 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 27 października 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do 29 listopada 2023 r.;
 - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie internetowej Urzędu Gminy Luzino (w tym BIP) oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 11 października 2024 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych w sprawie projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W celu zapewnienia udziału możliwie szerokiego grona interesariuszy wybrano następujące formy prowadzenia konsultacji społecznych:
 - zbieranie uwag w terminie dłuższym niż 28 dni tj. od dnia 11 października 2024 do 11 listopada 2024 r.,
 - spotkanie otwarte online, poprzedzone prezentacją projektu planu w dniu 21 października 2024 r. o godz. 15.35,
 - punkt konsultacyjny w Urzędzie Gminy Luzino, w dniu 25 października 2024 r. o godz. 15.35 do 16.30.

W trakcie trwania konsultacji społecznych w ustalonym terminie wpłynęła jedna uwaga. Na spotkanie otwarte nikt się nie stawił. W trakcie trwania punktu konsultacyjnego stawiły się dwie osoby, którym zostały udzielone stosowne wyjaśnienia – nie złożyły oficjalnej uwagi do planu.

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 cztery wnioski od osób prywatnych (które wpłynęły przed terminem). Postulaty instytucji, jak i osób prywatnych 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. Obszary zabudowy mają m.in. zapewniony dostęp do drogi publicznej, umożliwiający wykorzystanie

publicznego transportu zbiorowego. Planowana i istniejąca zabudowa ponadto znajduje się na obszarze w części o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (dotyczy głównie Arkusza nr 1).

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 XXXVIII/563/2023 Rady gminy Luzino z dnia 30 marca 2023 r.).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie niewątpliwie pozytywnie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zgodnie z założeniami, wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. uchwalenie zamierzonych funkcji terenów da dodatni bilans dla gminy. Ponadto w prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków wynikających z zapisów umożliwiających rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenów, zgodne planami i możliwościami inwestorów. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. 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 2024 r. poz. 1130), a także zgodnie z przepisami odrębnymi. Wójt Gminy Luzino dokonał następujących czynności:

- 1) ogłosił 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,
- 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) wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień,
- 9) ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- 10) przeprowadził konsultacje społeczne obejmujące: zbieranie uwag, spotkanie otwarte i prowadzenie punktu konsultacyjnego,
- 11) przedstawił Radzie Gminy projekt planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Wejście w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działek nr 1265/2 i 151/14 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.