

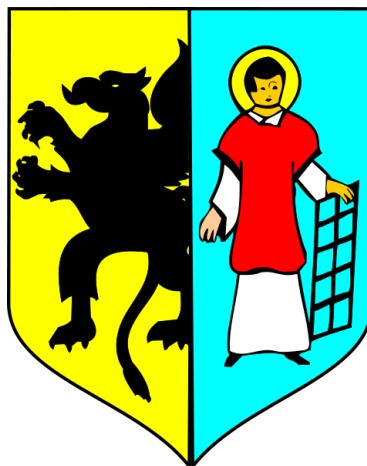
# CKK

ARCHITEKCI



ul. Świętojańska 87/14, Gdynia  
58 62 000 92  
[biuro@ckkarchitekci.pl](mailto:biuro@ckkarchitekci.pl)

## PLAN OGÓLNY GMINY LUZINO UZASADNIENIE



Opracowanie:  
mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska  
mgr Weronika Adamska  
mgr inż. arch. Olga Łętowska  
GOBIO – środowisko przyrodnicze

**Czerwiec 2025 r.**

## **SPIS TREŚCI**

### **1. PODSTAWA PRAWNA**

### **2. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA**

- 2.1. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego**
- 2.2. Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego**

### **3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE**

### **4. PRZEBIEG PRAC PLANISTYCZNYCH**

### **5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH**

- 5.1. Rodzaje stref planistycznych**
- 5.2. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**
- 5.3. Analiza stopnia zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego**
- 5.4. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych**
- 5.5. Analiza wniosków osób fizycznych do planu ogólnego**
- 5.6. Przyjęte zasady przy wyznaczaniu stref planistycznych**

### **6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)**

- 6.1. Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy**
- 6.2. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)**
- 6.3. Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy**

### **7. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH**

- 7.1. Uzasadnienie ustaleń**
- 7.2. Gminny katalog stref planistycznych**

### **8. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

#### **Załączniki:**

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:25 000;**

## 1. PODSTAWA PRAWNA

Projekt planu ogólnego został sporządzony w konsekwencji podjęcia przez Radę Gminy Luzino 1 grudnia 2023 r. Uchwały nr XLV/638/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Luzino. Projekt planu obejmuje obszar całej gminy Luzino.

Plan ogólny gminy Luzino sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej „Ustawą”, a także jej przepisów wykonawczych, tj.:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Ileokroć w niniejszym opracowaniu przywołuje się na „Ustawę”, należy przez nią rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## 2. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA

W uzasadnieniu do Uchwały nr XLV/638/2023 z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Luzino napisano, że *„Do sporządzenia planu ogólnego gminy dla Gminy Luzino przystępuje się w związku z wejściem w życie 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).*

*W/w ustawa wprowadza plan ogólny, zamiast studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

*Wprowadzenie nowego instrumentu planistycznego o zasięgu całej gminy stanowi odpowiedź na potrzeby zwiększenia władztwa planistycznego gminy w zakresie kreowanej polityki przestrzennej. Plan ogólny będzie w takim samym stopniu wiążący dla ustaleń planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Jest to niezbędne rozwiązanie, aby można było przeciwdziałać niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy.*

*Ustawa zobowiązuje samorządy do uchwalenia planu ogólnego gminy obligatoryjnie dla całej gminy, w randze aktu prawa miejscowego. Sporządzanie planu ogólnego gminy będzie przebiegało zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.”*

Zgodnie z artykułem 13h ust. 1 Ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

### 2.1. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie art. 13h ust. 2 Ustawy, część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - opisano w rozdziale 8. niniejszego opracowania;*

- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia - opisano w rozdziale 7. niniejszego opracowania; w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym - opisano w rozdziale 9. niniejszego opracowania;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b – opisano w rozdziale 5. oraz w pozostałych rozdziałach niniejszego opracowania.

Ww. elementy uwzględniono i przedstawiono w niniejszym opracowaniu.

## **2.2. Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego**

Zgodnie art. 13h ust. 3 Ustawy, część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1; (tj. lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, oraz lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, (dot. ustalenia różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcia standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów)), w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Ww. elementy uwzględniono i przedstawiono w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Zgodnie art. 13h ust. 4 Ustawy część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 (tj. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu), przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego uzasadnienia oraz sporządza się ją w postaci elektronicznej jako załącznik .pdf, w skali 1:25 000.

## **3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE**

Przy sporządzeniu niniejszego opracowania przeanalizowano oraz wykorzystano następujące dokumenty:

- 1) Uchwałę nr XLV/638/2023 z dnia 1 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Luzino, uzyskana ze strony Bip urzędu;

- 2) Strategię rozwoju Gminy Luzino na lata 2016-2025 zatwierdzona uchwałą Nr XXIII/225/2016 Rady Gminy Luzino z dnia 14 października 2016 r., zmieniona uchwałą nr XXXI/350/2017 Rady Gminy Luzino z dnia 17 lipca 2017 r. i uchwałą nr XLII/493/2018 Rady Gminy Luzino z dnia 22 maja 2018 r.;
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Luzino zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Luzino Nr XX/137/2000 z dnia 31 sierpnia 2000 r., której tekst jednolity został przyjęty uchwałą Rady Gminy Luzino Nr XXXVIII/563/2023 z dnia 30 marca 2023 r.;
- 4) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 zatwierdzony uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.;
- 5) pismo z nadanym nr zbioru do planu ogólnego (z dnia 11.04.2024 r.);
- 6) mapy dla całej gminy w wersji wektorowej uzyskane ze Starostwa Powiatowego (z dnia 31.01.2024 r.);
- 7) wnioski od Polskich Sieci Elektroenergetycznych nr 753-DE-DSB-DUB-WFB.071.300.2024.2 z dnia 23.04.2024 r. i Trójmiejskiego parku Krajobrazowego z dnia 20.05.2024 r.;
- 8) pismo od instytutu meteorologii i gospodarki wodnej w sprawie ochrony radaru Gdynia – Szemud z dnia 17.06.2024 r.;
- 9) wnioski składane przed przystąpieniem do planu ogólnego gminy Luzino;
- 10) wnioski składane po obwieszczeniu o przystąpieniu do planu ogólnego gminy Luzino;
- 11) dane statystyczne uzyskane ze strony GUS - Bank Danych Lokalnych (stat.gov.pl) w celu wykonania wszystkich obliczeń zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
- 12) Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego;
- 13) wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu inwestycji celu publicznego.

#### **4. PRZEBIEG PRAC PLANISTYCZNYCH**

Dnia 22.03.2024 r. ukazało się ogłoszenie w prasie, na stronie Bip: <https://bip.luzino.eu/a,15189,ogloszenie-o-przystapieniu-do-sporzadzania-planu-ogolnego-gminy-luzino7z.html> oraz na tablicy ogłoszeń gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Luzino. W terminie do dnia 12 kwietnia umożliwiono składanie wniosków do planu ogólnego. Udostępniono również wzór wniosku, na jakim należy składać wnioski. W terminie do dnia 31 stycznia 2025 r. (poza terminem ustawowym) dodatkowo umożliwiono składanie wniosków do planu ogólnego. Wnioski te zostały przeanalizowane pod kątem możliwości uwzględnienia.

Dnia 22.03.2024 r. za pośrednictwem e-puap zawiadomiono wszystkie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Gminy Luzino, zgodnie art. 13i ust.3 pkt 2 Ustawy.

Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień i opinii dnia 17.06.2025 r. ukazało się ogłoszenie w prasie, na stronie Bip oraz na tablicy ogłoszeń gminy zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych planu ogólnego Gminy Luzino od dnia 18.06.2025 r. do dnia 24.07.2025 r. Spotkanie otwarte nad przyjętymi w ww. projekcie planu rozwiązaniami odbędzie się w dniu 27.06.2025 r. o godz.17:00 w Szkole Podstawowej nr 2, ul. Mickiewicza 22, 84-242 Luzino. Punkt Konsultacyjny dotyczący projektu planu ogólnego odbędzie się w dniu 05.07.2025 r. od godz. 10:00 do godz. 13:00 w Biurze Rady Gminy Luzino, ul. 10 Marca 11, 84-242 Luzino, wejście nr 11 (parter budynku). Uwagi do projektu planu mogą być wnoszone w terminie trwania konsultacji społecznych od 18.06.2025 r. do 24.07.2025 r.

#### **5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH**

##### **5.1. Rodzaje stref planistycznych**

Zgodnie art. 13c Ustawy:

*„1. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.*

*2. W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:*

*1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;*

*2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;*

*3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;*

*4) strefa usługowa;*

*5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;*

*6) strefa gospodarcza;*

*7) strefa produkcji rolniczej;*

*8) strefa infrastrukturalna;*

*9) strefa zieleni i rekreacji;*

*10) strefa cmentarzy;*

*11) strefa górnictwa;*

*12) strefa otwarta;*

*13) strefa komunikacyjna.”*

W planie ogólnym dla gminy Luzino ustalono następujące strefy planistyczne:

a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,

d) SU – strefy usługowe,

e) SP – strefy gospodarcze,

f) SR – strefy produkcji rolniczej,

g) SI – strefy infrastrukturalne,

h) SN – strefy zieleni i rekreacji,

i) SG – strefy górnictwa,

j) SC – strefy cmentarzy,

k) SO – strefy otwarte,

l) SK – strefy komunikacji.

Nie wyznaczono tylko strefy planistycznej handlu wielkopowierzchniowego.

## **5.2. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

*ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,*

*M<sub>20</sub> - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,*

*PUM<sub>0</sub> - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,*

*P<sub>20</sub> - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.*

Najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców w gminie wynoszą 17 670 os. (dane GUS na 2024 r.). Prognozowana liczba mieszkańców na 2044 r. (okres 20 lat od roku, z którego pochodzą najnowsze dane) wynosi 20 211 os. (prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępniona przez GUS).

Zatem:

$$M_{20} = 20\,211 \text{ os.} + 5\% = \mathbf{21\,221,6 \text{ os.}}$$

$PUM_0 = 510\,096 \text{ m}^2$  zgodnie z danymi GUS na 2024 r.

Wartość  $P_{20}$  zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się zgodnie z jednym z dwóch wzorów. Dla gminy Luzino skorzystano z następującego wzoru:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

gdzie:

$P_0$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$P_0 = 28,9 \text{ m}^2/\text{os.}$  zgodnie z danymi GUS na 2024 r. (najnowsze dane)

$P_{-10} = 23,8 \text{ m}^2/\text{os.}$  zgodnie z danymi GUS na 2014 r.

Zatem:

$$P_{20} = 3 \times 28,9 - 2 \times 23,8 = \mathbf{39,1 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Natomiast zgodnie z §3 pkt 8 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy obliczona powierzchnia ( $P_{20}$ ) użytkowa mieszkań wyniosła poniżej  $40 \text{ m}^2$ , przyjmuje się parametr wynoszący  $40 \text{ m}^2$  na jednego mieszkańca.

Tym samym:

$$\mathbf{ZAP = 21\,221,6 \text{ os.} - 510\,096 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{8469 \text{ os.}}}$$

### 5.3. Analiza stopnia zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w pierwszej kolejności przeprowadzono analizę stopnia skonsumowania obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddano tereny, dla których dopuszczono funkcję mieszkaniową tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej.

Na terenie gminy Luzino obowiązują dwa duże plany zagospodarowania przestrzennego dla całych obrębów ewidencyjnych wsi Luzino oraz wsi Kębłowo. Dla pozostałych miejscowości obowiązują plany miejscowe dla niewielkich obszarów rozwojowych, zazwyczaj na skrajach wsi. Powierzchnia gminy Luzino wynosi 11143 ha. Pokrycie planami miejscowymi wynosi 3727 ha, co stanowi 33 % całej powierzchni gminy. Małe plany uchwalane dla poszczególnych działek były w większości przypadków zagospodarowywane w przeciągu kilku lat od ich uchwalenia, natomiast nowe tereny mieszkaniowe w granicach planów miejscowych dla wsi Luzino i Kębłowo są w dużej mierze jeszcze nieskonsumowane.

W zagospodarowaniu przestrzennym gminy największy udział mają grunty i użytki rolne oraz grunty leśne (około 90% powierzchni gminy). Pozostałe tereny są zurbanizowane, a zabudowa koncentruje się głównie wokół ukształtowanych historycznie jednostek osadniczych.

W centrum wsi Luzino występuje zabudowa o większej intensywności, o 2-3 kondygnacjach nadziemnych, z bardziej rozbudowaną strefą usługową. Przy drodze wojewódzkiej nr 468 oraz przy

węźle drogi ekspresowej S6 koncentruje się bardziej intensywna zabudowa usługowa i produkcyjna o wyższych parametrach zabudowy. Pozostałe wsie charakteryzują się zabudową nawiązującą do regionu, zazwyczaj o dwóch kondygnacjach nadziemnych i niskim procencie zabudowy oraz rozproszoną zabudową zagrodową związaną z produkcją rolną.

Obecnie gmina jest pokryta planami miejscowymi o funkcji zabudowy mieszkaniowej o łącznej powierzchni 976,4 ha, w tym obecnie zagospodarowanych zostało ok. 432ha, co stanowi ok. 44 % sumy powierzchni wszystkich terenów mieszkaniowych. Niezagospodarowanych terenów o określonej w planach miejscowych funkcji mieszkaniowej i zagrodowej pozostało ok. 544ha, co stanowi ok. 56 % sumy powierzchni. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wynikającej z ustaleń obowiązujących planów miejscowych ma największy wpływ na możliwość wprowadzenia nowej zabudowy na terenie gminy.

Zestawienie powierzchni terenów o funkcji mieszkaniowej wynikającej z obowiązujących planów miejscowych z podziałem na obręby ewidencyjne przedstawia się następująco:

Nazwa obrębu ewidencyjnego	Powierzchnia terenów zabudowanych (w ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (w ha)
Barłomino	2,3732	8,6498
Dąbrówka	0,6734	19,3323
Kębłowo	192,8731	254,3648
Luzino	218,9064	200,2392
Milwino	5,0752	18,9640
Robakowo	9,3195	20,1346
Wyszecino	2,0514	9,6604
Zelewó	1,0242	12,9432
Suma	432,0628	544,2883

#### 5.4. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

Sposób wyznaczania chłonności terenów niezabudowanych zgodnie z §3 ust.11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, jest następujący:

„ 11. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”

W art. 13d ust. 1-3 Ustawy zawarto ponadto następujące wytyczne:

„ Art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach



zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

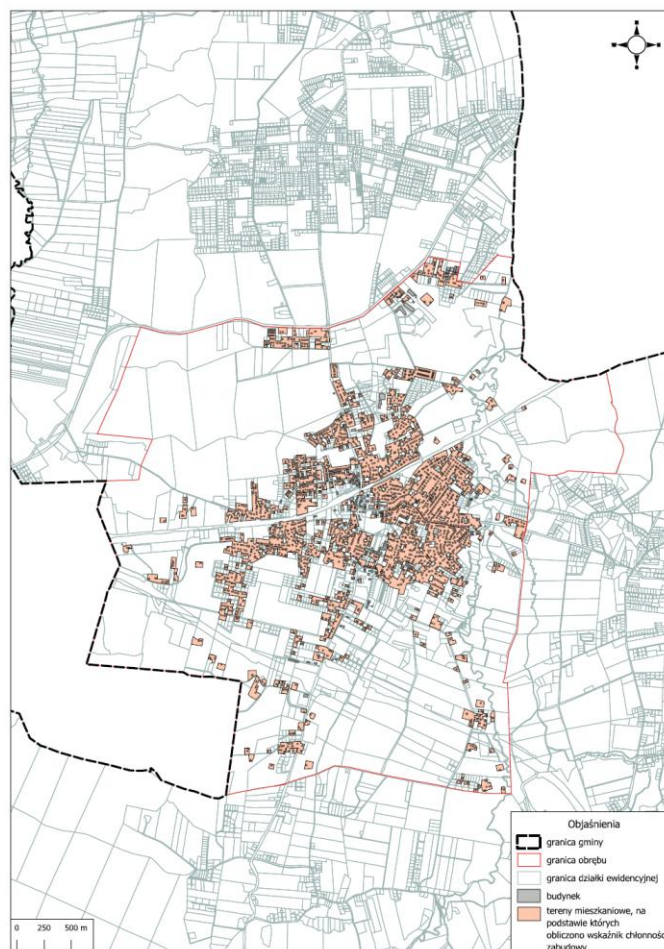
2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”

Chłonność obliczono na podstawie dwóch najbardziej rozwiniętych jednostek osadniczych, w których przewiduje się największy rozwój zabudowy. Przyjęto do obliczeń powierzchnie działek z istniejącą zabudową mieszkaniową w danym obrębie i podzielono ją przez liczbę mieszkańców danego obrębu (dane GUS). Przyjęto rodzaj gminy wiejskiej z przeważającą zabudowa jednorodinną o niskiej intensywności.

Na rysunkach poniżej oznaczono istniejącą zabudowę mieszkaniową w obrębie Luzino oraz Kębłowo.

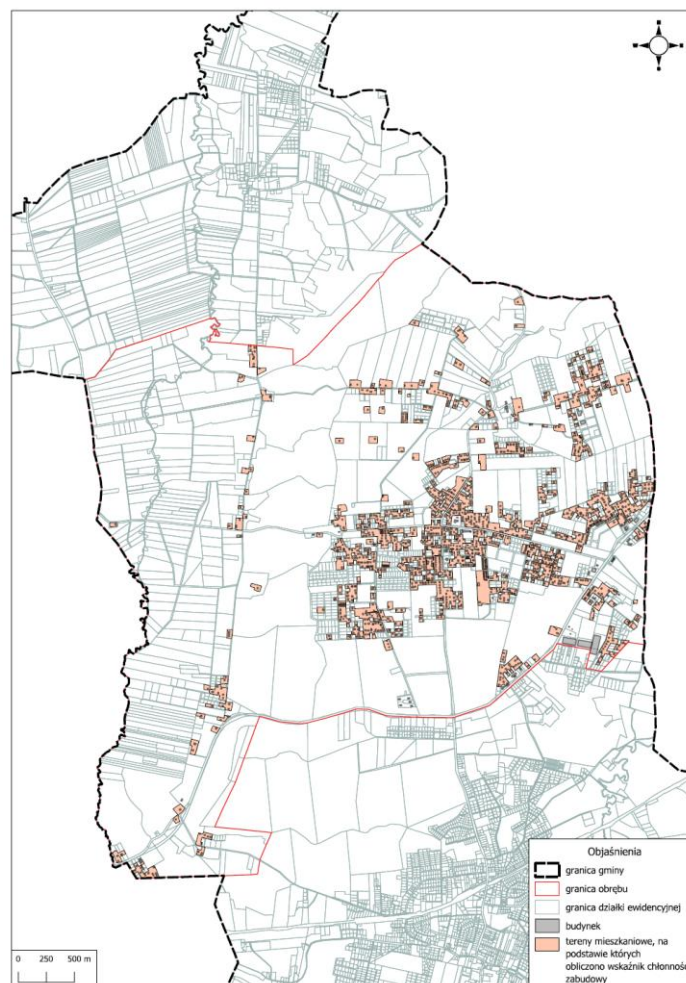
Rysunek z oznaczeniem zagospodarowanych działek w obrębie Luzino z zabudową mieszkaniową:



Źródło: opracowanie własne

Dla obrębu Luzino wskaźnik wyniósł 290m<sup>2</sup> na 1 osobę.

Rysunek z oznaczeniem zagospodarowanych działek w obrębie Kębłowo z zabudową mieszkaniową:



Źródło: opracowanie własne

Dla obrębu Kębłowo wskaźnik wyniósł 430m<sup>2</sup> na 1 osobę.

Uśredniając powyższe wskaźniki, przyjęto do obliczeń, iż na 1 osobę przypada w gminie Luzino powierzchnia 360 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia terenów niezabudowanych o funkcji mieszkaniowej ustalonych w planach miejscowych w gminie Luzino wynosi 544,28 ha. Przeliczając tę powierzchnię na jednego mieszkańca, czyli dzieląc sumę powierzchni terenów niezabudowanych przez powierzchnię, która przypada na jedną osobę w gminie (tj.  $5442800 \text{ m}^2 : 360 \text{ m}^2 = 15118$  osób) wynika, iż na terenach niezabudowanych, a przeznaczonych na cele mieszkaniowe w gminie Luzino, może zamieszkać 15 118 osób.

Wskaźnik chłonności o wartości 15 188 osób stanowi zatem **178 %** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową – ZAP (8469 osób), wyliczonego na podstawie wzoru wynikającego z przepisów.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 Ustawy w strefach planistycznych o profilu mieszkaniowym suma chłonności terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

70% x 8469 osób (ZAP) = 5 928 osób

130% 8469 osób (ZAP) = 11 009 osób

Podsumowując powyższe analizy dotyczące sytuacji w gminie Luzino, stwierdza się, że suma powierzchni terenów niezabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych zabezpiecza zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w gminie i przekracza maksymalne możliwe 130% wyliczonego zapotrzebowania. Oznacza to, zgodnie z art. 13d ust. 3 Ustawy, że niedopuszczalnym jest wyznaczenie stref planistycznych z nowymi terenami o funkcji mieszkaniowej poza tymi, które wynikają z obowiązujących planów miejscowych oraz z wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy.

### **5.5. Analiza wniosków osób fizycznych do planu ogólnego**

Dnia 22.03.2024 r. ukazało się ogłoszenie w prasie, na stronie Bip: <https://bip.luzino.eu/a,15189,ogloszenie-o-przystapieniu-do-sporzadzania-planu-ogolnego-gminy-luzino7z.html> oraz w formie zwyczajowo przyjętej na tablicy ogłoszeń gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Gminy Luzino. W terminie do dnia 12 kwietnia umożliwiono składanie wniosków do planu ogólnego. Udostępniono również wzór formularza na jakim należy składać wnioski.

Wniosków wpłynęło łącznie 41. Większość wniosków dotyczyła możliwości przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową. Tylko 11 wniosków dotyczyło przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną.

Przeanalizowano również wnioski, które zostały złożone do urzędu gminy przed przystąpieniem do Planu ogólnego Gminy Luzino, a które nie zostały uwzględnione w dotychczasowych procedurach planistycznych. Wnioski te wskazywały na plany inwestycyjne ich właścicieli. Zbadano w związku z tym występujące na ich obszarze uwarunkowania i zasadność dopuszczenia zabudowy usługowej lub produkcyjnej.

W terminie do dnia 31 stycznia 2025 r. (poza terminem ustawowym) dodatkowo umożliwiono składanie wniosków do planu ogólnego. Wnioski te zostały przeanalizowane pod kątem możliwości uwzględnienia.

Uwzględnienie wniosków sprowadziło się głównie do wniosków dotyczących zabudowy usługowej i produkcyjnej oraz zabudowy znajdującej się na obszarze uzupełnienia zabudowy z uwagi na fakt, że wyliczone na potrzeby planu ogólnego zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie oraz chłonność terenów niezabudowanych nie pozwalają na wyznaczenie dodatkowych terenów z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej (poza wyznaczonymi w obszarach uzupełnienia zabudowy).

### **5.6. Przyjęte zasady przy wyznaczaniu stref planistycznych**

Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono w szczególności:

- a) Wyniki obliczeń zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe i chłonności (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wyznaczono wyłącznie w granicach obowiązujących planów miejscowych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy),
- b) Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- c) Kierunki polityki przestrzennej wyznaczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- d) Wydane decyzje o warunkach zabudowy,
- e) lokalne uwarunkowania oraz plany rozwojowe gminy,
- f) powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne.

Strefy planistyczne o określonym profilu funkcjonalnym wyznaczono na następujących zasadach:

- a) Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową:
  - Wyznaczono wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących MPZP określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach OUZ;
- b) Strefy usługowe:
  - w granicach jednostek osadniczych,
  - bezpośrednio przyległych do jednostek osadniczych,
  - przy głównych ciągach komunikacyjnych,
- c) Strefy gospodarcze:
  - o dogodnych powiązaniach z układem komunikacyjnym, w tym z drogą krajową S6,
  - położonych na gruntach rolnych klasy V lub VI,
  - stanowiących zwartą powierzchnię o niewielkim nachyleniu,
  - minimalizujących konflikty przestrzenne z zabudową mieszkaniową,
  - w miejscach lokalizacji istniejących obiektów i urządzeń;
- d) Strefy produkcji rolniczej:
  - stanowiących zwarte kompleksy użytków rolnych,
  - w sąsiedztwie istniejących gospodarstw rolnych;
- e) Strefy infrastrukturalne:
  - W istniejących lokalizacjach;
- f) Strefy zieleni i rekreacji:
  - Na obszarach istniejącej zieleni o walorach rekreacyjno-przyrodniczych;
- g) Strefy cmentarzy:
  - Na obszarach istniejących i planowanych w planach miejscowych cmentarzy;
- h) Strefy górnictwa:
  - Na obszarach udokumentowanych złóż naturalnych;
- i) Strefy otwarte:
  - Na obszarach o wartościach przyrodniczych, zwłaszcza form ochrony przyrody, lasów,
  - Na obszarach rolniczych,
  - powiązanych z systemem przyrodniczym gminy,
- j) Strefy komunikacyjne:
  - W liniach rozgraniczających istniejącej linii kolejowej,
  - W liniach rozgraniczających istniejącej drogi krajowej klasy S i wojewódzkiej klasy GP.

## 6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

### 6.1. Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy

Sposób wyznaczania OUZ zgodnie z Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

*„ § 1. 1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:*

*1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):*

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101,*
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,*
- c) budynki biurowe o symbolu 105,*
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,*
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,*
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,*
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;*

*2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;*

*3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;*

*4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;*

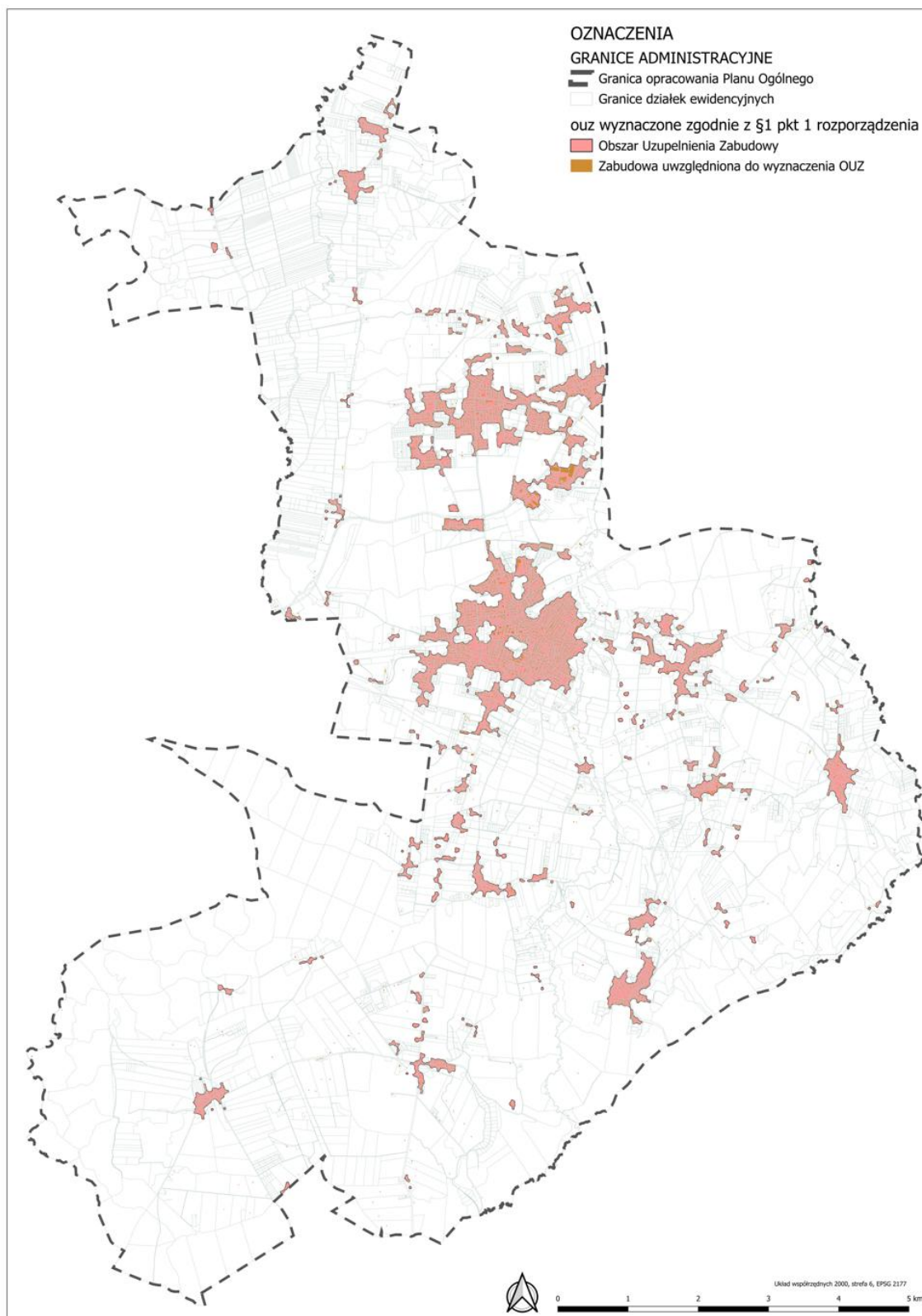
*5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.*

*...”*

### 6.2. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)

Obszar uzupełnienia zabudowy określono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). W opracowaniu wyznaczono również bufor, którego wskaźnik 25% powierzchni pozwala na wyrównanie granic działek budowlanych, zabudowy mieszkaniowej lub wyznaczenia nowej zabudowy tam gdzie jest to uzasadnione np. biorąc pod uwagę wnioski, wydane decyzje o warunkach zabudowy lub istniejącą zabudowę. Bufor ten o powierzchni łącznej dla całej gminy 165,7986 ha, jest możliwy do zagospodarowania. Zgodnie art. 13a ust. 5 pkt 2 Ustawy obszary uzupełnienia zabudowy stanowią podstawę prawną do wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Rysunek z oznaczeniem obszarów uzupełnienia zabudowy:



Źródło: opracowanie własne



### 6.3. Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z §1 ust. 4, 5 i 6 ww. rozporządzenia:

*„4. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.*

*5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:*

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

*gdzie:*

*P<sub>p</sub> – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,*

*P<sub>b</sub> – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,*

*P<sub>u</sub> – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.*

*6. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.”*

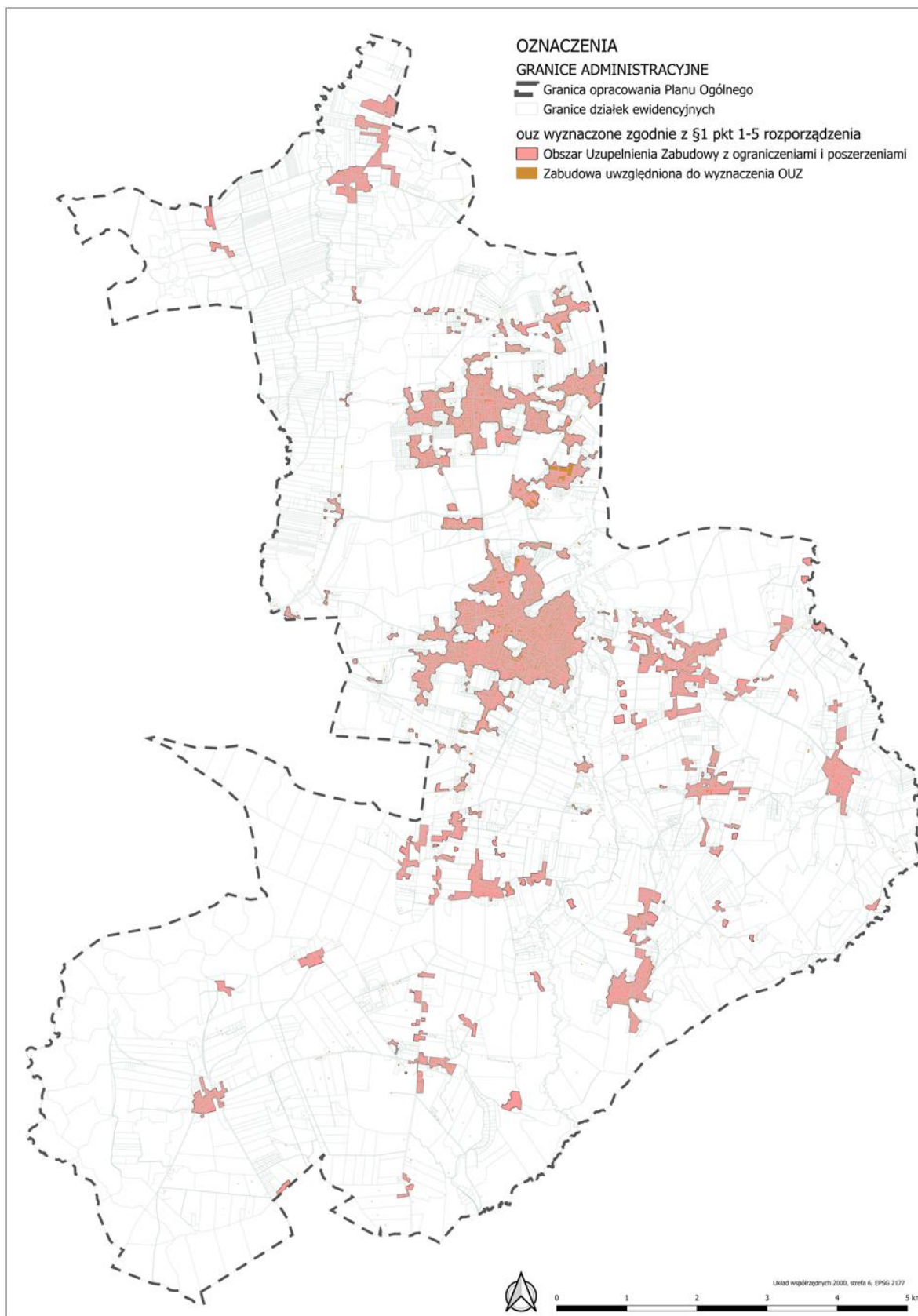
W granicach gminy Luzino częściowo rozszerzono granice o użytki rolne klas I-III, ze względu na pełne wykorzystanie rozwiniętej już sieć infrastruktury przy terenach już zabudowanych.

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla każdego OUZ, a następnie uwzględniono lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy w celu racjonalnego rozszerzenia lub ograniczenia ww. obszarów. W żadnym miejscu nie ograniczono wyznaczonych stref OUZ.

Rozszerzenia granic OUZ zaplanowano w rejonach, gdzie zaczynają kształtować się już nowe jednostki urbanistyczne, nastąpiły podziały na działki budowlane i jest zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej lub rozbudowa tej infrastruktury jest zaplanowana przez gminę. Przy planowaniu obszarów uzupełnienia zabudowy nie wykorzystano maksymalnej możliwej wielkości rozszerzeń ze względu na racjonalne ich wykorzystanie w strategii rozwoju gminy. Rozszerzenia poszczególnych OUZ w gminie przedstawiono w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

**Ouz Luzino wartości:    P<sub>u</sub> = 672,6637 ha        P<sub>b</sub> =1335,8584 ha        P<sub>p</sub> = 165,7986 ha**

Rysunek z oznaczeniem obszarów uzupełnienia zabudowy wraz z ograniczeniami i poszerzeniami:



Źródło: opracowanie własne



## 7. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zgodnie art. 13e ust. 1 Ustawy, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym gminy Luzino nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne uwzględniono poprzez wyznaczenie gminnego katalogu stref planistycznych, który został odzwierciedlony w systemie informacji przestrzennej przy wyborze konkretnej jednostki planistycznej.

Zgodnie art. 13e ust. 2 i 3 Ustawy:

*„2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:*

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;*
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;*
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.*

*3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:*

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;*
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.”*

Ponadto, zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758):

*„W katalogu osobno opisuje się każdą zachowującą ciągłość przestrzenną strefę planistyczną przez:*

- 1) unikalne oznaczenie;*
- 2) nazwę;*
- 3) ustalenia, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy.”*

### 7.1. Uzasadnienie ustaleń, główne założenia

Przyjęte parametry uwzględniają poszczególne uwarunkowania i są dostosowane do konkretnych jednostek planistycznych. Zabudowa rozwijająca się zarówno w centrach wsi, poza centrami wsi oraz przy głównych ciągach komunikacyjnych została dostosowana pod względem gabarytów i rodzaju funkcji do lokalnych potrzeb. Głównym założeniem jest podtrzymanie charakteru gminy jako gminy wiejskiej i odniesienie się do regionalnej zabudowy i krajobrazu.

Przykładowe przyjęte parametry dla stref planistycznych:

1	<b>SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną</b>				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50%	13 m	30%

2	<b>SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną</b>				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	10 m	30%

3	<b>SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową</b>				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20%	12 m	50%

4	<b>SU - Strefa usługowa</b>				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
26SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	12 m	30%
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	12 m	30%

5	SH - Strefa handlu wielkopowierzchniowego
	Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
Na terenie gminy nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego.	

6	SP - Strefa gospodarcza				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60%	12 m	20%

7	SR - Strefa produkcji rolniczej				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	12 m	30%

8	SI - Strefa infrastrukturalna				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
12SJ	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%

9	SN - Strefa zieleni i rekreacji				
	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50%

10	SC - Strefa cmentarzy				
	Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30%

11	SG - Strefa górnictwa				
	Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

12	SO - Strefa otwarta				
	Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
17SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

13	SK - Strefa komunikacyjna				
	<b>Profil podstawowy:</b> teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

## 7.2. Gminny katalog stref planistycznych

Wyznaczono 605 stref planistycznych w gminie. 63 strefy otwarte zajmują w gminie największy obszar o powierzchni około 8748 ha. Pozostałe strefy ze względu na charakter gminy są strefami wielofunkcyjnymi. Katalog stref planistycznych został odzwierciedlony w systemie informacji przestrzennej przy wyborze konkretnej jednostki planistycznej.

Strefa planistyczna	Ilość stref występująca w planie	Powierzchnia [ha]
SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	13	18,7
SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	219	1256
SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	121	164,1
SU – strefy usługowe	62	109,7
SP – strefy gospodarcze	66	441,2
SR – strefy produkcji rolniczej	28	59,5
SI – strefy infrastrukturalne	12	62
SN – strefy zieleni i rekreacji	8	16,4
SG – strefy górnictwa	5	26,5
SC – strefy cmentarzy	4	5,8
SO – strefy otwarte	63	8748
SK – strefy komunikacji	4	103,2
ilość stref łącznie	<b>605</b>	
	suma powierzchni	<b>11011,1</b>

## 8. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, wymienione w art. 13b. Ustawy.

### 8.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy Luzino

W Gminie Luzino obecnie obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Luzino na lata 2016-2025 przyjęta uchwałą Nr XXIII/225/2016 Rady Gminy Luzino z dnia 14 października 2016 r., zmieniona uchwałą nr

XXXI/350/2017 Rady Gminy Luzino z dnia 17 lipca 2017 r. i uchwałą nr XLII/493/2018 Rady Gminy Luzino z dnia 22 maja 2018 r. Opracowanie to nie zawiera sformułowanego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Zawarte w strategii wizja i cele strategiczne w następujący sposób wpłynęły na ustalenia planu ogólnego:

- wyznaczono nowe duże powierzchnie stref planistycznych o profilu funkcjonalnym gospodarczym w obrębie węzła z drogą S6 w Luzinie oraz w pobliżu węzła z drogą S6 w Strzebielinie w obrębie ewidencyjnym Kębłowo stwarzając warunki pod inwestycje,
- wyznaczono tereny stref planistycznych otwartych z rozszerzeniem profilu funkcjonalnego o funkcję elektrowni słonecznych;
- wyznaczono strefy planistyczne usługowe na działkach własności Gminy, na których możliwe będzie realizowanie usług publicznych.

### **8.2. Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego**

Obecnie obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 zatwierdzony uchwałą nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. Zawarte w Planie Województwa Pomorskiego postanowienia w następujący sposób wpłynęły na ustalenia planu ogólnego:

- wyznaczono zwarte przestrzenie jednostki osadnicze i wykorzystano obszary wyznaczone w planach obowiązujących jako istniejącego zagospodarowania,
- wyznaczono strefy planistyczne otwarte bez prawa zabudowy w rejonach wyznaczonych korytarzy ekologicznych.

### **8.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

W granicach gminy znajdują się następujące obszary chronione:

- Natura 2000 Dolina Górnej Łeby PLH220006 – specjalny obszar ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa),
- obszar Natura 2000 Lasy Lęborskie,
- Otulina Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- Obszar chronionego krajobrazu: „Doliny Łeby”,
- Obszar chronionego krajobrazu: „Pradoliny Redy-Łeby”,
- Użytki Ekologiczne,
- Pomniki Przyrody,
- Strefy ochronne głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP 110 „Pradolina Kaszuby i Rzeka Reda” oraz GZWP 111 „Subniecka Gdańska”);

Występowanie powyższych form ochrony przyrody w następujący sposób wpłynęło na ustalenia planu ogólnego:

- wyznaczono strefy planistyczne otwarte bez prawa zabudowy w granicach gruntów leśnych znajdujących się w granicach form ochrony przyrody,
- ograniczono wyznaczenie stref planistycznych inwestycyjnych na obszarach chronionych w rejonie doliny rzeki Łeby.

**8.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału:**

W granicach gminy Luzino występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rejonie rzeki Redy i Bolszewki.

Wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału nie występują na terenie gminy Luzino;

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią uwzględniono poprzez utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów z zakazem zabudowy.

**8.5. Obszary gruntów zmeliorowanych**

Na obszarze gminy Luzino nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych, jednakże ustalając granice stref planistycznych ograniczono wskazanie na cele budowlane terenów, na których występują rowy melioracyjne.

**8.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze gminy Luzino nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zgodnie z udostępnionymi mapami na stronie <https://geolog.pgi.gov.pl/>. Nie mniej w planie ogólnym uwzględniono rzeźbę terenów, gdzie występują duże spadki poprzez ograniczenie wskazywania na tych obszarach stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę.

**8.7. Strefy ochronne ujęć wody**

Na obszarze gminy Luzino występuje siedem stref ochronnych ujęć wody. Uwzględniono strefy ochronne ujęć wody poprzez podtrzymanie i wyznaczenie strefy planistycznej z zabudową oraz ograniczenie rozszerzania granic obszarów uzupełnienia zabudowy.

**8.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Na terenie gminy Luzino nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

**8.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Na obszarze gminy Luzino występują 3 tereny górnicze i 3 obszary górnicze. Uwzględniono poprzez podtrzymanie i wyznaczenie strefy planistycznej górnictwa z zasięgiem obejmującym wyznaczone tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

**8.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na obszarze gminy Luzino udokumentowanych złóż występuje 5. Uwzględniono poprzez podtrzymanie i wyznaczenie strefy planistycznej górnictwa dla udokumentowanych złóż kopalin. Na terenie gminy Luzino nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

**8.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na terenie gminy Luzino nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

**8.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

W granicach gminy znajdują się zabytki objęte formami ochrony, zgodnie z wykazami umieszczonym na stronie <https://bipugluzino.nv.pl/a,14707,zabytki.html>. Udostępnione dane przestrzenne przedstawione na załączniku graficznym obejmują tylko zasięg stref archeologicznych.

**Obiekty nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków**

(Źródło: opracowanie własne na podstawie kart adresowych GEZ)

Lp.	Miejscowość	Obiekt funkcja pierwotna	Adres	Datowanie	Uwagi
1	Barłomino	park dworski	ul. Szkolna 3	XIX w.	
2	Barłomino	oficyna dworska, ob. szkoła	ul. Szkolna 3	4 ćw. XIX w.	
3	Barłomino	cmentarz ewangelicki	w pobliżu ul. Parkowej 4	poł. XIX w.	
4	Dąbrówka	układ ruralistyczny		1400 r., XIX/XX w.	
5	Dąbrówka	spichlerz	ul. pplk. R. Lubowiedzkiego 7	XVIII/XIX w.	Wpis do rejestru zabytków pod nr 1177
6	Kębłowo	szkoła, ob. budynek mieszkalny	ul. Wiejska 131	3 ćw. XIX w.	
7	Kębłowo	obora z zespołu dworu Charwatynia	ul. Zamkowa 9	ok. 1922 r.	
8	Kębłowo	park z zespołu dworu Charwatynia	ul. Zamkowa	poł. XIX w.	
9	Kębłowo	relikt cmentarza ewangelickiego dawnych właścicieli majątku	położony w lesie poza zabudowaniami wsi	k. XIX w.	
10	Kochanowo	zespół dworsko - ogrodowy	ul. Ks. Borysiewicza	2 poł. XIX w.	
11	Kochanowo	dwór, ob. budynek mieszkalny i sklep	ul. Ks. Borysiewicza 1	1888 r.	
12	Kochanowo	stajnia, ob. budynek mieszkalny i dom pomocy społecznej	ul. Ks. Borysiewicza 2	4 ćw. XIX w.	
13	Kochanowo	obora, ob. magazyn	ul. Ks. Borysiewicza 3, ob. 5	4 ćw. XIX w.	
14	Kochanowo	poniatówka	ul. Ks. Borysiewicza 5	1936 r.	
15	Kochanowo	cmentarz rodziny Koch	w pobliżu ul. Ks. Borysiewicza 1	2 poł. XIX w.	
16	Luzino	kamienica	ul. Kościelna 1	1911 r.	
17	Luzino	kamienica	ul. Kościelna 3	1916 r.	
18	Luzino	cmentarz przykościelny, katolicki	ul. Kościelna 4	XVIII w.	
19	Luzino	kościół parafialny p.w. św. Wawrzyńca	ul. Kościelna 4	1733 – 1740 r.	Wpis do rejestru zabytków pod nr 838
20	Luzino	ogrodzenie z bramą	ul. Kościelna 4	XIX w.	
21	Luzino	plebania	ul. Kościelna 4	2 poł. XIX w.	
22	Luzino	budynek gospodarczy	ul. Kościelna 4	2 poł. XIX w.	
23	Luzino	budynek mieszkalny	ul. Kościelna 5	1900 r.	
24	Luzino	budynek mieszkalny, ob. sklep	ul. Kościelna 6	4 ćw. XIX w.	
25	Luzino	budynek mieszkalny	ul. Kościelna 15	1885 – 1888 r.	Wpis do rejestru zabytków pod nr 1151
26	Luzino	budynek mieszkalny	ul. Kościelna 16	1901 r.	



Lp.	Miejscowość	Obiekt funkcja pierwotna	Adres	Datowanie	Uwagi
27	Luzino	budynek mieszkalny	ul. Kościelna 18	1912 r.	
28	Luzino	obora	ul. Kościelna 18	1922 r.	
29	Luzino	obora	ul. Kościelna 23	1 ćw. XX w.	
30	Luzino	kapliczka pamiątkowa	ul. Kościelna 24	1945 – 1955 r.	Wpis do rejestru zabytków pod nr 1738
31	Luzino	kapliczka przydrożna	ul. Kościelna/Ofiar Stutthofu	1 poł. XIX w.	Wpis do rejestru zabytków pod nr 839
32	Luzino	cmentarz ewangelicki, ob. park	ul. Młyńska	I. 20. XX w.	
33	Luzino	cmentarz parafialny, katolicki	ul. Ofiar Stutthofu/Gen. Sikorskiego	ok. 1890 r.	
34	Luzino	budynek pracowników PKP, ob. budynek mieszkalny	ul. Ofiar Stutthofu 4	4 ćw. XIX w.	
35	Luzino	mleczarnia, ob. galeria handlowa	ul. Ofiar Stutthofu 5, ob. 3	1905 r.	
36	Luzino	szkoła	ul. Ofiar Stutthofu 11, ob. 13	4 ćw. XIX w.	
37	Luzino	szkoła – drugi budynek	ul. Ofiar Stutthofu 11, ob. 13a	4 ćw. XIX w.	
38	Luzino	budynek mieszkalny, ob. częściowo usługowy	ul. Ofiar Stutthofu 12	1910 r.	
39	Luzino	kościół ewangelicki, ob. biblioteka	ul. Ofiar Stutthofu 52, ob. 56	2 ćw. XIX w.	
40	Luzino	budynek mieszkalny	ul. Ofiar Stutthofu 37, ob. 41	4 ćw. XIX w.	
41	Luzino	pocztą, ob. budynek mieszkalny	ul. Ofiar Stutthofu 60	1900 r.	
42	Luzino	budynek mieszkalny	ul. Ofiar Stutthofu 62	4 ćw. XIX w.	
43	Luzino	budynek mieszkalny	ul. Wilcza 31	1913 r.	
44	Luzino	budynek gospodarczy	ul. Wilcza 31	1913 r.	
45	Milwino	budynek mieszkalny	ul. Lipowa 16	XIX/XX w.	
46	Milwino	stodół	ul. Lipowa 17, ob. 16	1899 r.	
47	Milwino	budynek gospodarczy	ul. Lipowa 17, ob. 16	1910 r.	
48	Robakowo	stajnia podworska, ob. sala weselna	ul. Dworska 10	4 ćw. XIX w.	
49	Robakowo	szkoła	ul. Św. Jana 47, ob. 49	4 ćw. XIX w.	
50	Sychowo	zespół dworsko - ogrodowy	ul. Szkolna	XIX/XX w.	
51	Sychowo	dwór, ob. szkoła	ul. Szkolna 1, ob. 4	4 ćw. XIX w.	
52	Sychowo	stajnia, ob. kościół p.w. św. Józefa	ul. Szkolna	4 ćw. XIX w.	
53	Sychowo	budynek gospodarczy, ob. budynek mieszkalny	ul. Szkolna 5	1907 r.	
54	Sychowo	aleja lipowa	ul. Szkolna	pocz. XX w.	
55	Tępcz	szkoła, ob. świetlica	ul. Sportowa 2	1892 r.	
56	Tępcz	karczma, ob. budynek mieszkalny	ul. ks. Rotty 4	4 ćw. XIX w.	
57	Wyszecino	obora podworska	ul. Ofiar Stutthofu	4 ćw. XIX w.	

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Luzino na lata 2018 - 2021

Występowanie powyższych form ochrony zabytków w następujący sposób wpłynęło na ustalenia planu ogólnego:

- w wyznaczonych strefach planistycznych wprowadzono parametry zabudowy (wysokość, intensywność i procent zabudowy) dostosowane do charakteru zabudowy historycznej,
- ograniczono wysokość zabudowy w rejonach ochrony ekspozycji zespołów zabytkowych,
- wprowadzono strefy planistyczne z zakazem zabudowy na terenach stref ochrony archeologicznych z własną formą terenową.

**8.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Luzino nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

**8.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Luzino występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne. Uwzględniono poprzez wyłączenie tych terenów z opracowania.

**8.15. Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy Luzino nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

**8.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie gminy Luzino nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub remediacji. Uwzględniono obszary wymagające rekultywacji, które są tożsame z wyznaczonymi granicami stref górnictwa.

**8.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Na terenie gminy Luzino nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

**8.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na terenie gminy Luzino nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

**8.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne**

Na obszarze gminy Luzino występują grunty klasy III oznaczone za załączniku nr 1. Ochronę uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania terenów pod nowa zabudowę w miejscach występowania użytków rolnych klas I–III oraz gruntów leśnych.

**8.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na obszarze gminy Luzino nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

**8.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego:**

Na terenie gminy Luzino nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

**8.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu:**

Istniejące obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej zostały uwzględnione poprzez utrzymanie wskazanego rozmieszczenia w projektach planów obowiązujących wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. Uwzględniono istniejący i projektowany przebieg linii energetycznych wysokich napięć oraz gazociągów wysokiego ciśnienia wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu i zabudowie, które zostały odzwierciedlone w ustalaniu stref planistycznych.

**8.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Na dzień sporządzenia opracowania nie uchwalono audytu krajobrazowego.

**8.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

Uwzględniono poprzez wprowadzenie warunków wynikających z wszystkich wymienionych wyżej uwarunkowań i uwzględniono poprzez ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu odzwierciedlone w ustalaniu stref planistycznych.

**8.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczoną w rozdziale 5.2. korzystając z poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy oraz poprzez utrzymanie wyznaczonej już zabudowy w projektach planów obowiązujących, która nie została jeszcze zagospodarowania.

Opracowała:  
Małgorzata Ossowska  
Weronika Adamska  
Olga Łętowska

Załączniki:

1. mapa w skali 1:25000 z oznaczonymi uwarunkowaniami wynikającymi z art. 13b Ustawy.