



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 1 sierpnia 2022 r.

Poz. 2984

UCHWAŁA NR XXXI/480/2022 RADY GMINY LUZINO

z dnia 23 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 1005, 1079) oraz art. 20 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą nr XXII/334/2021 Rady Gminy Luzino z dnia 30 marca 2021 roku w sprawie przystąpienia do zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działek: nr 970/3, nr 167/3, nr 179, nr 180, nr 181/1, nr 181/6, nr 1427/1, nr 194/1, nr 194/3, nr 191/3, nr 183/9, nr 740/5, nr 740/7, nr 219, nr 220, położonych w miejscowości Luzino, w obrębie geodezyjnym Luzino,

**Rada Gminy Luzino
uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I. Postanowienia ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwala się zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w zakresie działek: nr 970/3, nr 167/3 (po podziale nr 167/78 i nr 167/77), nr 179 (po podziale nr 179/1, nr 179/2 i nr 179/3), nr 180 (po podziale 180/1, 180/2 i 180/3), nr 181/1 (po podziale 181/9, 181/10 i 181/11), nr 181/6, nr 1427/1, nr 194/1, nr 194/3, nr 191/3, nr 183/9, nr 740/5, nr 740/7, nr 219, nr 220, położonych w miejscowości Luzino w obrębie geodezyjnym Luzino, obejmującą obszar o powierzchni ok. 7,66 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 5 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 6 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia planu;
- 3) **Dział III** zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie:
 - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dla załącznika nr 1,
 - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dla załącznika nr 2,
 - c) Rozdział 3 zawierający ustalenia dla załącznika nr 3,
 - d) Rozdział 4 zawierający ustalenia dla załącznika nr 4;
- 4) **Dział IV** zawierający ustalenia końcowe.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załączniki nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; okap, wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki;
- 8) **zaleceniu** – należy przez to rozumieć wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem;
- 9) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące związane z działalnością usługową nieuciążliwą dla zabudowy mieszkaniowej typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyki, usługi oświaty, usługi kultury, biura, rzemiosło nieuciążliwe (szewc, krawiec, fryzjer, tapicer, itp.) usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, działalność gospodarczą związaną z wykonywaniem wolnych zawodów np. gabinet lekarski, biuro projektowe, biuro rachunkowe, biuro prawnicze itp. oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości.

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

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole cyfrowo-literowe określające przeznaczenie terenów;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowiące informacje niebędące ustaleniem planu:

- 1) orientacyjna granica obszaru o spadku terenu powyżej 15%;
- 2) orientacyjna granica zbiornika wodnego;
- 3) orientacyjna granica rowu melioracyjnego do zachowania;
- 4) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania;
- 5) strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej.

Rozdział 1.

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej;
- 3) **US** – tereny usług sportu i rekreacji;
- 4) **U/MN** - tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 5) **Zn**- tereny zieleni naturalnej;
- 6) **WS**- tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) **PT**- pas techniczny linii kolejowej;
- 8) **KDD**- tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 9) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie ustala się:

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie obszaru nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 2) zakres uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności musi być ograniczony do granic obszaru, dla którego inwestor posiada tytuł prawny (poza urządzeniami i obiektami telekomunikacyjnymi, które należy rozpatrywać i lokalizować w oparciu o przepisy odrębne), a znajdujące się w granicach obszaru pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

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

3. Dla całego obszaru należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak w przepisach odrębnych. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas, co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie pasa zieleni o charakterze izolacyjnym lub zastosowanie sztucznych ekranów akustycznych z możliwością obsadzenia ich zielenią.

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

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

6. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 15%, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

7. Wszelkie ciekі wodne naturalne, rowy melioracyjne oraz zbiorniki wodne podlegają ochronie, konserwacji i zapewnieniu nienaruszalnego przepływu wód. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie cieków wodnych i rowów melioracyjnych, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód i pod warunkiem uzyskania wymaganych opinii zgodnie z przepisami odrębnymi. Właściciele terenu zobowiązani są utrzymywać i konserwować rowy melioracyjne i urządzenia wodne znajdujące się na ich własność, oraz mają obowiązek zapewnić do nich dostęp odpowiednim służbom w celu ich utrzymania i konserwacji. Dopuszcza się zmiany dla zbiorników wodnych w celu poprawy i aranżacji w przestrzeni dla zachowania ładu przestrzennego, jednocześnie przy zachowaniu wymogów technicznych i funkcjonalnych.

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

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

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. Zaleca się zachowanie drzew niekolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

Rozdział 5.

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

§ 10. 1. Na terenach lub ich fragmentach: 2-US, 3.1-U/MN, 3.2-MN, 3.3-MN, 3.4-WS, 3.6-PT, 4-MN/U znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, których granice określono na rysunku planu. Wszelkie prace w obrębie tych stref, które naruszają strukturę gruntu, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne oznaczone symbolami US i KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;

2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: wyklucza się;
- 4) obiekty małej architektury, urządzoną zielenią: dopuszcza się.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenach zabudowy usługowej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek garażowy lub gospodarczy na jednej działce budowlanej.

3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych: dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalono w kartach terenu w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

Rozdział 8.

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na obszarze planu istnieją obszary o spadku terenu powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne), na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi. Z uwagi na ten fakt, przed realizacją nowego zainwestowania, istnieje konieczność sporządzenia dokumentacji zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmującej zagadnienia stateczności zbocza oraz sposobu zabezpieczenia gruntu przed ruchami masowymi.

3. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz. 774, 1688), w związku z czym w granicach planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne w procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 100°;
- 2) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 21 m,
- 3) minimalna powierzchnia działki 800 m².

3. Zasady podziału na działki budowlane zostały ustalone w Dziale III uchwały.

Rozdział 10.

Szczegółne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. 1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie zgodne z prawem istniejące w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem. Niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty mogą być poddawane remontom, przebudowie, rozbudowie i nadbudowie zgodnie ze szczególnymi warunkami zagospodarowania terenów określonymi w Dziale III;
- 2) uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

2. W granicach opracowania planu znajduje się oznaczona na rysunku planu napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) wzdłuż linii elektroenergetycznej obowiązuje pas ograniczeń, o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). W obszarze pasa ograniczeń emisje pól elektromagnetycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej i w miejscach dostępnych dla ludzi nie mogą przekroczyć dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych. Zabudowa w tej strefie oraz sposób zagospodarowania tych pasów zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania, zmiany trasy lub likwidacji linii, strefa ta nie obowiązuje.

3. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. Tereny 3.1-U/MN i 3.6-PT znajdują się w strefie ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu - występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz poprzez tereny przyległe.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny w obiektach hotelowych i pensjonatowych,
 - d) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,
 - e) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;
- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m²;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

§ 17. 1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących. Ustalenie nie dotyczy terenów dróg publicznych, gdzie sytuowanie infrastruktury dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki z przeznaczeniem na sieć lub urządzenie infrastruktury technicznej o powierzchni dowolnej;
- 3) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się ujęcia własne;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,
 - c) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, zaleca się gromadzenie części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.;
 - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
 - e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia. Obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł; zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) w sposób indywidualny lub z sieci gazowej,
 - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:

- a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Luzino,
- b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

Rozdział 12.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

Rozdział 13.

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

§ 19. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów 1-MN/U, 3.1-U/MN, 3.2-MN, 3.3-MN i 4-MN/U, dla pozostałych terenów ustala się stawkę procentową w wysokości 0%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Ustalenia dla załącznika nr 1

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

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) samodzielne funkcjonowanie każdej z wymienionych funkcji,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg leżących poza granicami planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 40%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 12,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;

- dla budynków gospodarczych i garażowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;

h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 470 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenu: z ul. Księdza Machalewskiego, poza granicami planu;

b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,

b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,

c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację bezpośrednio na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

Rozdział 2.

Ustalenia dla załącznika nr 2

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-US** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny usług sportu i rekreacji. Dopuszcza się:

a) usługi hotelarskie (z wyłączeniem schronisk i schronisk młodzieżowych),

b) usługi gastronomii,

c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg leżących poza granicami planu,
- 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 2-KDW,
- w linii rozgraniczającej teren, zgodnie z rysunkiem planu,
- od lasu 12,0 m i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i jak na rysunku planu;

b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 80%;

c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,5;

d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 10%;

e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 15,0 m,

f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;

g) **geometria głównej połaci dachu**: dowolna,

h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: dowolna;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych leżących poza granicami planu poprzez drogi wewnętrzne,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały,
 - b) dopuszcza się organizowanie imprez masowych. Na okres organizowania imprez masowych dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych stoisk gastronomicznych i handlowych nietrwale związanych z gruntem,
 - c) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały,
 - d) na terenie oznaczono orientacyjną granicę zbiornika wodnego.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 11 ust.3 uchwały;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających minimalnie 8,0 m i jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z pasem ograniczeń, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 2 uchwały.

Rozdział 3.

Ustalenia dla załącznika nr 3

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1-U/MN** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) funkcja mieszkalna w postaci mieszkania wbudowanego w budynek usługowy bądź budynku mieszkalnego wolnostojącego dla właściciela prowadzącego działalność gospodarczą; wolnostojący budynek mieszkalny dopuszcza się po wybudowaniu budynku usługowego,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi leżącej poza granicami planu,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3.5-WS;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 50%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 13,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: dowolna;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
 - dla budynków gospodarczych i garażowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
 - 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m²;
 - 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej leżącej poza granicami planu,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki, jak w § 8 uchwały;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały,
 - b) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 uchwały.
- § 25.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.2-MN**, **3.3-MN** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg leżących poza granicami planu,
 - 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu 3.4-WS;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 35%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 50%;
 - e) **wysokość zabudowy**: maksymalnie 9,0 m; dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°; dla budynków gospodarczych i garażowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
 - h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;
 - 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 800 m²;
 - 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych leżących poza granicami planu,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
 - 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zieleń wysoką,
 - b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki, jak w § 8 uchwały;
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na fragmentach terenów znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały,
 - b) na fragmencie terenu 3.3-MN występują obszary o spadku terenu powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu), obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 uchwały,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych o łącznej powierzchni zabudowy do 60m² na 1 działce.
 - d) na terenie 3.3-MN oznaczono orientacyjną lokalizację rowu melioracyjnego do zachowania; należy sytuować budynki w odległości nie mniejszej niż 5 m od rowu; w przypadku skanalizowaniu rowu odległość ta nie obowiązuje.
- § 26.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.4-WS**, **3.5-WS** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych; dopuszcza się:
 - a) budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych,
 - b) budowę mostków, kładek i pomostów,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenów z terenów przyległych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
 - b) na fragmencie terenu 3.4-WS znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.6-PT** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: pas techniczny linii kolejowej; dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
 - b) wyposażenie: dowolne,
 - c) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
 - b) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 15 ust. 4 uchwały,
 - c) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały.

Rozdział 4. Ustalenia dla załącznika nr 4

§ 28. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-MN/U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) samodzielne funkcjonowanie każdej z wymienionych funkcji,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 4-KDD;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 13,0 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 5,0 m;

f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;

g) **geometria głównej połaci dachu:**

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30°-45°;
- dla budynków gospodarczych i garażowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;

h) poziom posadzki parteru: maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku;

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki: minimalnie 1000 m²;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:

- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej 4-KDD i dróg dojazdowych i wewnętrznych leżących poza granicami planu,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;

5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:

- a) zaleca się lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
- b) zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
- c) pozostałe warunki, jak w § 8 uchwały;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały,
- b) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy,
- c) dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo – jezdnych o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8 m.

§ 29. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-Zn** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni naturalnej; dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki i zadaszone miejsca odpoczynku, plac zabaw oraz oświetlenie, itp.; utwardzenie ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie gruntowe,
- b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna: 95%;**

3) zasady i warunki podziału nieruchomości: dowolne;

4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: z terenów przyległych;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
- b) na terenie oznaczono orientacyjną granicę rowu melioracyjnego do zachowania.

§ 30. Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4-KDW** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;

2) parametry, wyposażenie, dostępność:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających minimalnie 6,0 m i jak na rysunku planu,
- b) wyposażenie: dowolne,
- c) dostępność: bez ograniczeń;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe**

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

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

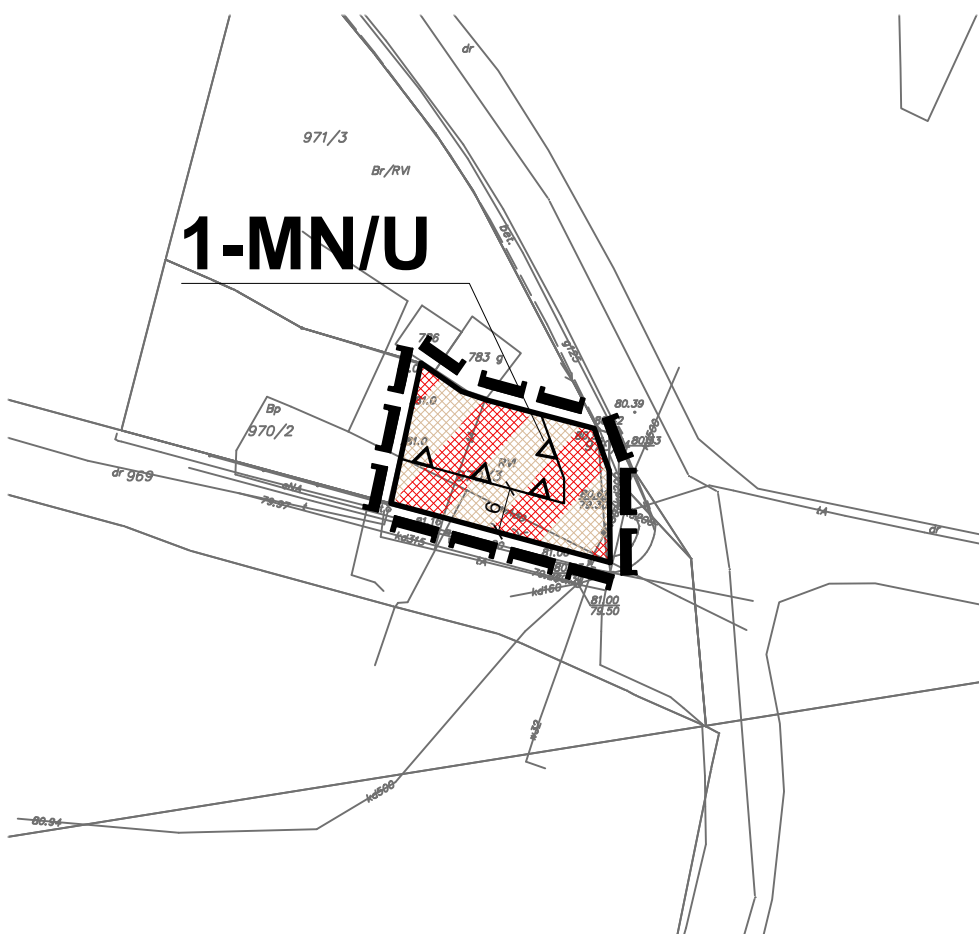
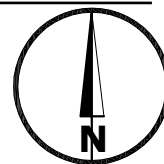
Przewodniczący Rady Gminy

Bartłomiej Formela

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dziennik Urzędowy Wójta Gminy Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino

0 10 20 50



OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1. Ustalenia ogólne:

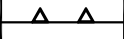
-  granica obszaru objętego opracowaniem planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

01-AB sposób oznaczenia terenu: 01 - numer terenu
AB - przeznaczenie terenu

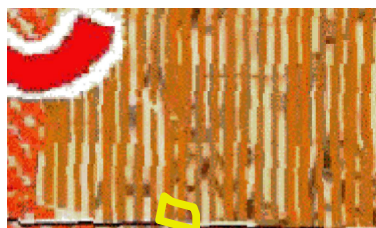
1.2. Przeznaczenie terenów:

-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej

1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

-  nieprzekraczalna linia zabudowy

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO



-  granice administracyjne wsi obrębowych
-  nazwy wsi obrębowych
-  nazwy wsi sołeckich
-  lasy
-  granica opracowania planu

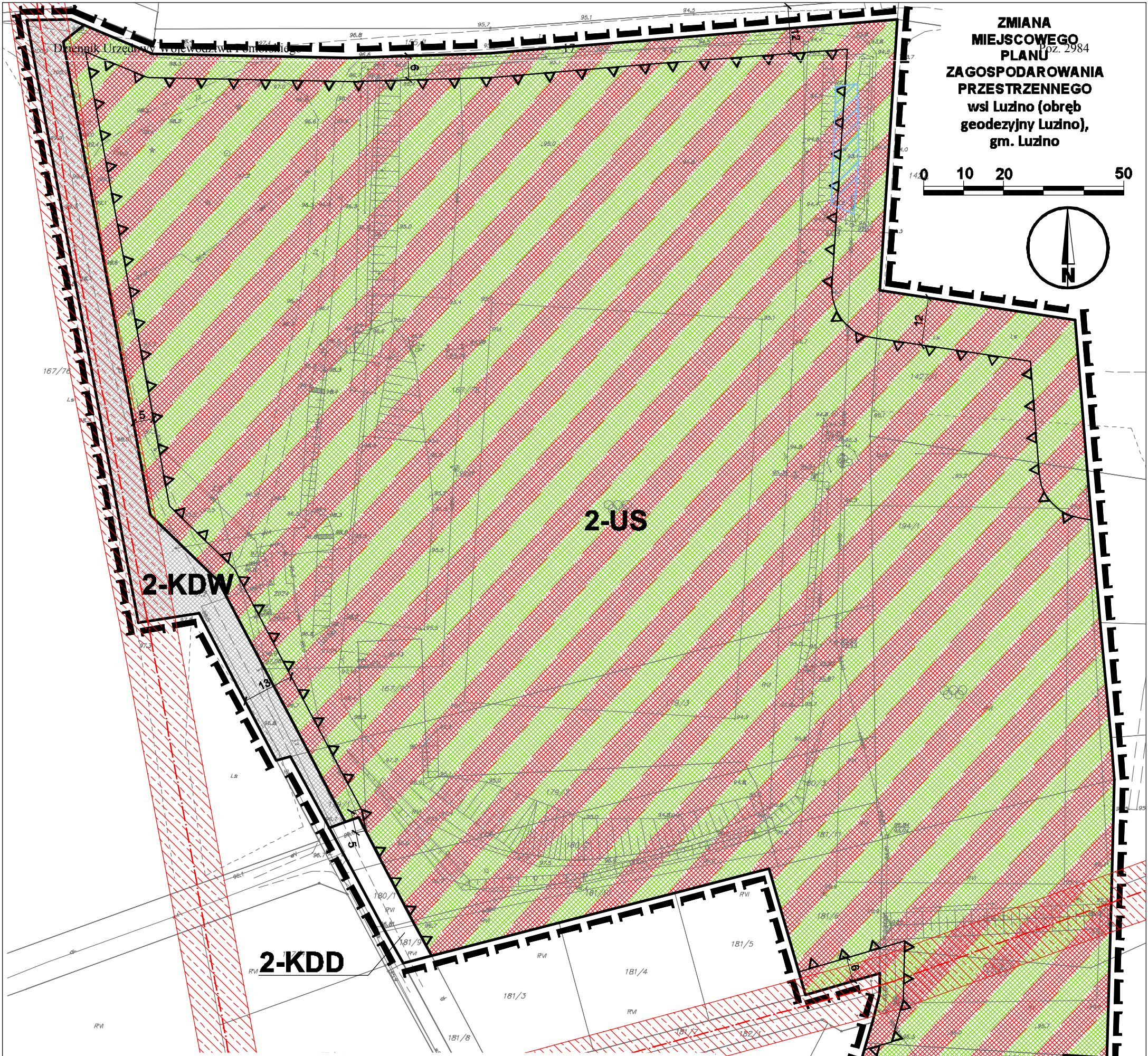
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/480/2022
Rady Gminy Luzino z dnia 23 czerwca 2022 r.
SKALA 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Luzino

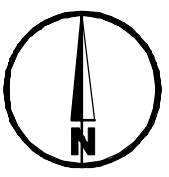
CKK
ARCHITEKCI

Zespół autorski:
główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
członek POIU nr wpisu G-155/2003
projektanci: mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. arch. Olga Łętowska
środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder



ZMIANA
MIEJSCOWEGO
PLANU
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
wsi Luzino (obwód
geodezyjny Luzino),
gm. Luzino

0 10 20 50

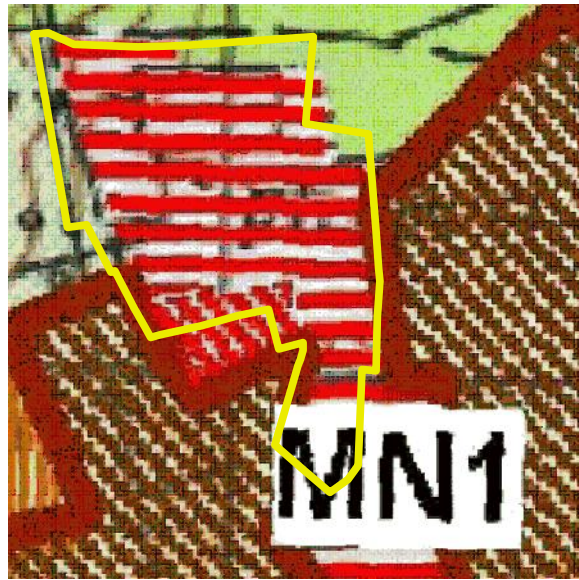


2-US

2-KDW

2-KDD

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO



granica opracowania planu

OBSZARY ZABUDOWANE - ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE

- tereny zabudowy mieszanej z przewagą zabudowy usługowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
- tereny usług publicznych

KIERUNKI
POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA

- dla zabudowy mieszkaniowej z usługami
- dla zabudowy usługowej

OZNACZENIA PLANU

1. USTALENIA PLANU

1.1. Ustalenia ogólne:

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

01-AB sposób oznaczenia terenu: 01 - numer terenu
AB - przeznaczenie terenu

1.2. Przeznaczenie terenów:

- US tereny usług sportu i rekreacji
- KDD tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa
- KDW tereny dróg wewnętrznych

1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

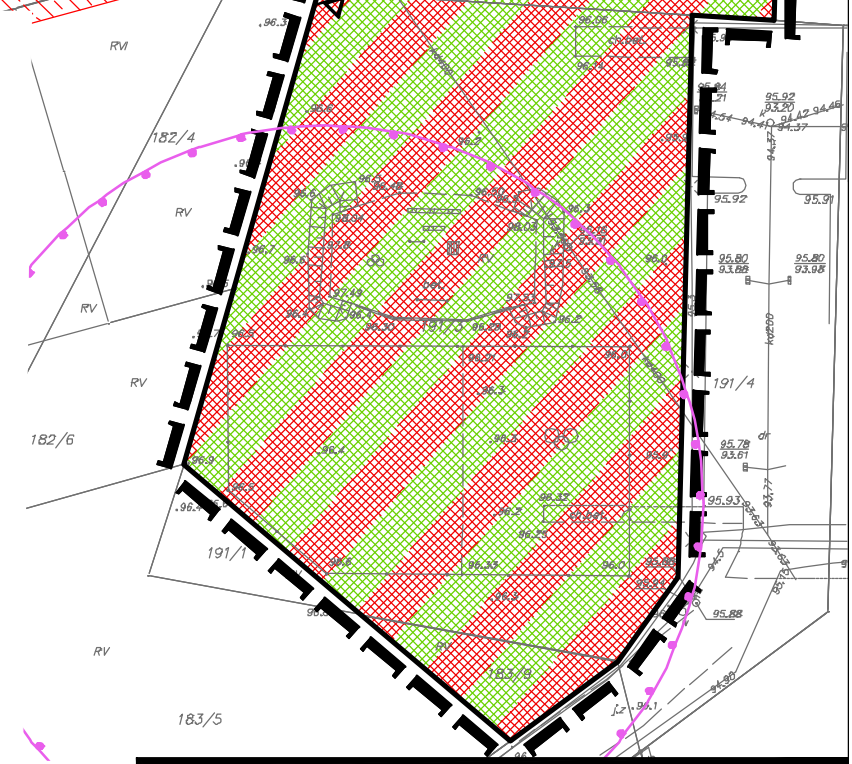
- nieprzekraczalna linia zabudowy

1.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej:

- granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

2. Informacje niebędące ustaleniami planu

- orientacyjna granica zbiornika wodnego
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/480/2022

Rady Gminy Luzino z dnia 23 czerwca 2022 r.

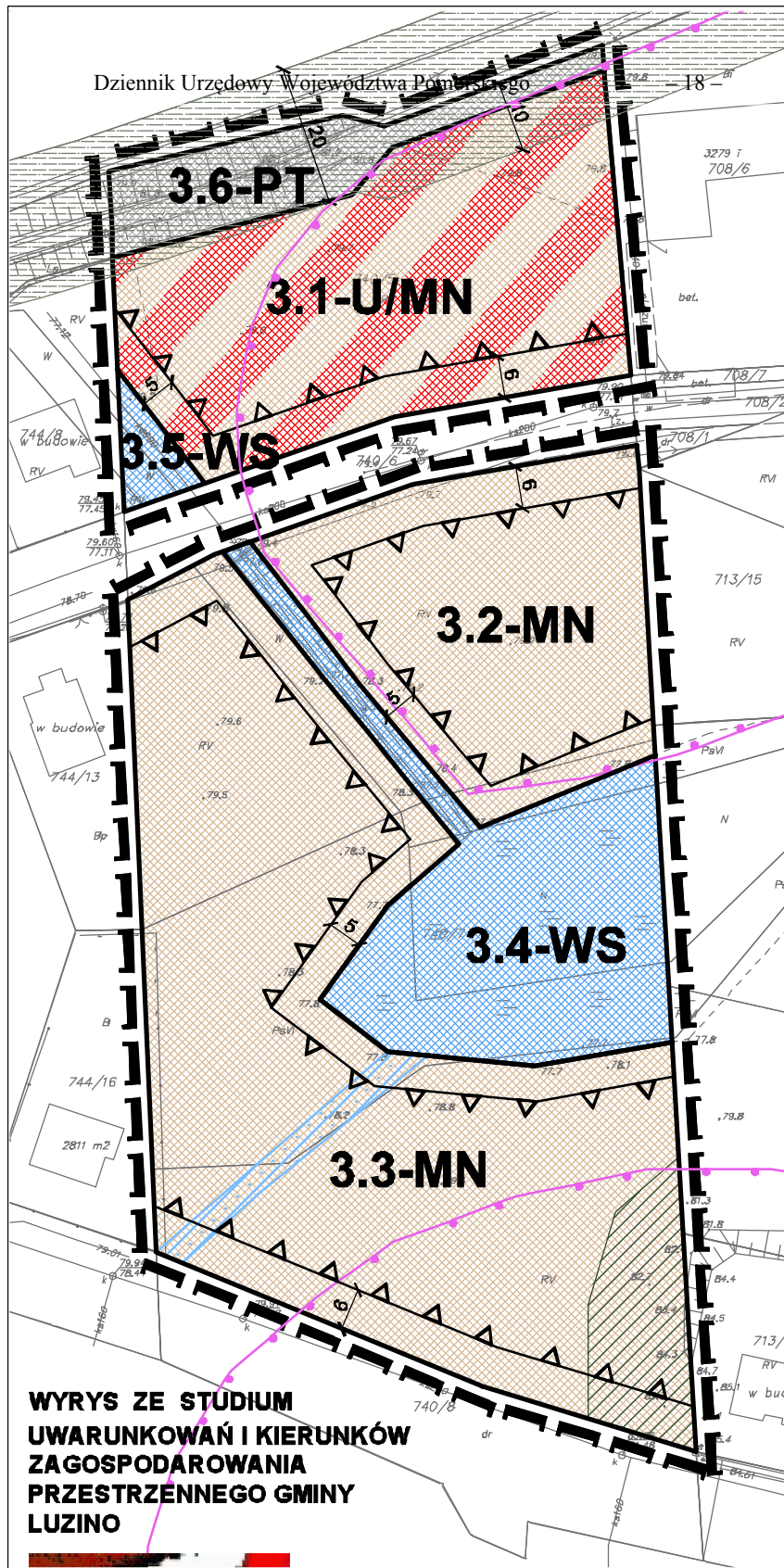
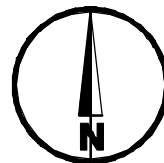
SKALA 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Luzino

CKK
ARCHITEKCI

Zespół autorski:
główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
członek POI i zespołu G-165/2003
projektant: mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. arch. Olga Łętowska
Środowisko przyrodnicze: mgr inż. Arkadiusz Świder

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino



OZNACZENIA PLANU 1. USTALENIA PLANU

1.1. Ustalenia ogólne:

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

01-AB sposób oznaczenia terenu: 01 - numer terenu
AB - przeznaczenie terenu

1.2. Przeznaczenie terenów:

- U/MN** tereny zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- WS** tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- PT** pas techniczny linii kolejowej

1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- nieprzekraczalna linia zabudowy

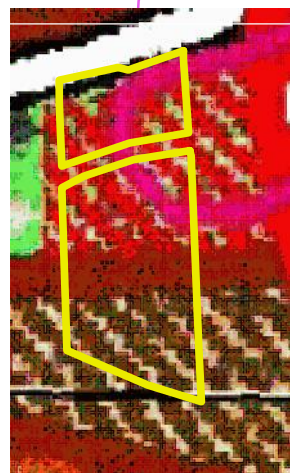
1.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

2. Informacje niebędące ustaleniami planu

- orientacyjna granica obszaru o spadku terenu powyżej 15%
- orientacyjna granica rowu melioracyjnego do zachowania
- strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO



granica opracowania planu

KIERUNKI POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA

- dla zabudowy mieszkaniowej z usługami
- dla zabudowy usługowej
- dla usług publicznych

OCHRONA WALORÓW KULTUROWYCH

44 stanowiska archeologiczne w strefach ochrony archeologicznej (numeracja wg spisu w części opisowej)

INFRASTRUKTURA INŻYNIERYJNA - ISTNIĄCE ZAINWESTOWANIE

- KOWUNKACJA
- drogi krajowe nr 8
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- linia kolejowa

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/480/2022
Rady Gminy Luzino z dnia 23 czerwca 2022 r.
SKALA 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Luzino

CKK
ARCHITEKCI

Zespół autorski

główny projektant:

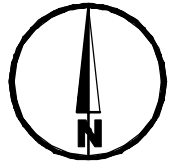
projektant:

środowisko przyrodnicze:

mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
c.d. 1001 PO U i 1001 PO U

mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. arch. Olga Łętowska

mgr inż. Arkadiusz Świder

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino****OZNACZENIA PLANU
1. USTALENIA PLANU****1.1. Ustalenia ogólne:**

- granica obszaru objętego opracowaniem planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

01-AB sposób oznaczenia terenu: 01 - numer terenu
AB - przeznaczenie terenu

1.2. Przeznaczenie terenów:

MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej

Zn tereny zieleni naturalnej

KDD tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowa

KDW tereny dróg wewnętrznych

1.3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

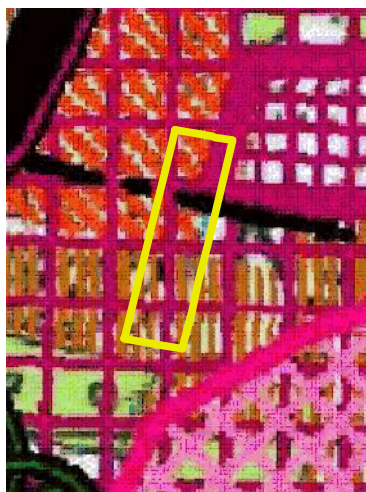
nieprzekraczalna linia zabudowy

1.4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

2. Informacje niebędące ustaleniami planu

orientacyjna granica rowu melioracyjnego do zachowania

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO**

- granica opracowania planu
- OBSZARY ZABUDOWANE - ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE**
- tereny zabudowy mieszanej z przewagą zabudowy usługowej
 - tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
 - tereny usług publicznych
- KIERUNKI
POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA**
- dla zabudowy usługowo - produkcyjnej z możliwością zamieszkania
 - dla zabudowy produkcyjnej

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino**

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXI/480/2022

Rady Gminy Luzino z dnia 23 czerwca 2022 r.

SKALA 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Luzino

CKK

ARCHITEKCI

Zespół autorski

główny projektant:

mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska
c.d.u.n. nr 1011 z 1998 r. O-1662003

projektant:

mgr inż. arch. Anna Król
mgr inż. arch. Olga Łętowska

Środowisko przyrodnicze:

mgr inż. Arkadiusz Świder

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXI/480/2022

Rady Gminy Luzino

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Projekt zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Luzino w dniach 06.04.2022r. do 06.05.2022r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 26.05.2022r. wpłynęła 1 uwaga.

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 04.05.2022 r. dotyczyła działki nr 970/3 w miejscowości Luzino.

Wnosi o:

"1. Zmianę geometrii głównej połaci dachu dla budynków mieszkalnych i usługowych z „dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;” na „dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45° lub dachy płaskie”. - § 20 ust. 2 pkt. g). W związku z nieregularnym kształtem działki oraz lokalizacją budynków na sąsiedniej działce nr 971/3 przy granicy z moją działką, konieczne jest zaprojektowanie ściany oddzielenia przeciwpożarowego — wg przepisów budowlanych minimalna odległość między budynkami to 8m. W przypadku budowy ściany oddzielenia ściany przeciwpożarowego i takiej geometrii działki wykonanie dachu dwuspadowy symetryczny o kalenicy równoległej do frontu działki jest niemożliwe, dlatego wnioskuję o możliwość budowy budynku z dachem płaskim. Budynek z płaskim dachem nie zakłóci ładu przestrzennego tamtego rejonu, gdyż w sąsiedztwie działki występują zarówno budynki z dachami dwuspadowymi, wielospadowymi, jak i z płaskimi.

2. Zmianę zapisu dotyczącego miejsc postojowych z „obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku” na „Dopuszcza się zlokalizowanie wymaganej ilości miejsc postojowych poza przedmiotowym terenem.” Wprowadzeniu zapisu umożliwiającego usytuowanie miejsc postojowych dla docelowej inwestycji realizowanej na przedmiotowej działce poza terenem działki -§ 16. ust. 2 pkt. 2). W przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego o dwóch lokalach mieszkalnych z częścią usługową o przykładowej powierzchni 100m², zgodnie z aktualnymi zapisami, konieczne jest zapewnienie min. 7 miejsc postojowych. Przy działce o tak niewielkiej powierzchni warunek ten jest niemożliwy do spełnienia.

Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej sprawy. Wielokrotnie działałem na rzecz gminy, m, in. przekazałem nieodpłatnie część swojej działki na poszerzenie gminnego chodnika."

Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Luzino.

Uzasadnienie:

Ad.1 W zapisach projektu planu nie zostały zawarte ograniczenia w postaci wykonania kalenicy równoległej do frontu działki, ze względu na możliwe trudności projektowe wynikające ze specyfiki tej działki. Dla zwartej zabudowy sąsiadującej z działką 970/3 ustalenia planu obowiązującego jednoznacznie

określają geometrię dachów, jako dachy spadziste. W celu zachowania ciągłości architektonicznej nie zmienia się ustalonej geometrii dachów.

Ad. 2. W projekcie planu przyjęto korzystne wskaźniki wyznaczania miejsc postojowych jak w planie obowiązującym. Miejsca postojowe przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydziela się zarówno na działce jak i w budynku, dlatego nie ma przeszkód projektowych do wyznaczenia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla przedmiotowej działki. Ponadto miejsca postojowe mogą być zrealizowane wyłącznie na działce co do której inwestor posiada prawo do dysponowania na cele budowlane zgodnie z art. 3 pkt. 11 Prawa budowlanego, dlatego w planie zawarto zapis „obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku”.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY LUZINO: Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy

Bartłomiej Formela

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXI/480/2022

Rady Gminy Luzino

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 poz. 559, 1005, 1079) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305 z późn. zm.¹⁾) Rada Gminy Luzino rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

1. Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami.

2. Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE.

3. Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg gminnych.

III. Uzbrojenie terenu

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

Obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej.

IV. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

¹⁾ dalsze zm. Dz. U. z 2021 r. poz. 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2270, z 2022 r. poz. 583, 655, 1079.

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

1. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

2. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Przewodniczący Rady Gminy

Bartłomiej Formela

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr XXXI/480/2022

Rady Gminy Luzino

z dnia 23 czerwca 2022 r.

Zalacznik7.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę