



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 26.09.2024 r.

Poz. 4027

### UCHWAŁA NR V/43/2024 RADY GMINY LUZINO

z dnia 6 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/574/2023 Rady Gminy Luzino z dnia 30 maja 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino w zakresie działek nr 298/8, nr 298/9, nr 298/10, nr 298/11 i nr 264, położonych w miejscowości Kochanowo, obręb geodezyjny Kębłowo, gm. Luzino, Rada Gminy Luzino uchwała, co następuje:

#### DZIAŁ I.

##### Postanowienia ogólne

**§ 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino w zakresie działek nr 298/8, nr 298/9, nr 298/10, nr 298/11 i nr 264, położonych w miejscowości Kochanowo, obręb geodezyjny Kębłowo, gm. Luzino, obejmującą obszar o powierzchni ok. 2,7 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1 i 2 do uchwały.

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

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

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

- 1) **Dział I** zawierający postanowienia ogólne;
- 2) **Dział II** zawierający ustalenia ogólne;

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

## **DZIAŁ II. Ustalenia ogólne**

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o której mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z budynku, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku, oraz najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowlany;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków; okap, wykusze, schody, podjazdy i balkony nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m;
- 7) **udziale powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 8) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych, znajdujących się na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 9) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć stawkę określoną w stosunku procentowym do naliczenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, jeżeli wskutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzrosła jej wartość, pobieranej w przypadku zbycia nieruchomości, na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 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 rysunkach planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu - zgodnie z ustaleniami w §6;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

### **Rozdział 1.**

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów objętych planem:

- 1) **MNW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług;
- 2) **KDL** - teren drogi lokalnej;
- 3) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. Na terenach MNW-U ustala się:

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

## **Rozdział 3.**

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

§ 8. 1. 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.

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

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

5. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

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

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

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

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

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

§ 9. Zasady określone są w Dziale III uchwały.

#### **Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie konserwatorskiej.

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

3. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny komunikacji oznaczone symbolami 2.KDL i 2.KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

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

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą budowli oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

4) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.

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

4. Ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

### **Rozdział 8.**

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

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na dzień uchwalenia planu nie został sporządzony audyt krajobrazowy w rozumieniu art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), 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 900 m<sup>2</sup>.

3. Zasady dla nowo wydzielonych działek budowlanych zostały ustalone w Dziale III uchwały.

### **Rozdział 10.**

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

§ 15. 1. Uznaje się za zgodne z planem istniejące w dniu wejścia w życie planu podziały i powierzchnie działek.

### **Rozdział 11.**

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

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi publicznej powiatowej poprzez drogę wewnętrzną leżącą poza granicami planu i dróg gminnych.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

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

- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>;
- 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

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

- a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6,0 m do maksymalnie pięciu działek, powyżej pięciu działek szerokość nie mniejsza niż 8,0 m,
- b) nakazuje się wykonanie dojazdów przelotowych.

#### § 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. Dopuszcza się stosowanie studni w miejscach gdzie nie ma technicznych możliwości podłączenia działki do sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nieposiadających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować,
  - c) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację;
- 3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) z dachów obiektów kubaturowych – lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu lub do systemu kanalizacji deszczowej, można gromadzić części wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
  - b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
  - d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia. 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; można stosować odnawialne źródła energii;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) w sposób indywidualny lub z sieci gazowej,
  - b) w przypadku wykonania sieci gazowej, zagospodarowanie terenu w strefie ochronnej sieci gazowej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie utylizacji odpadów stałych:
  - a) po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Gminy Luzino,
  - b) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.);
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej: uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną.

## **Rozdział 12.**

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

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

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

## **Rozdział 13.**

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

**§ 19.** Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów MNW-U, dla pozostałych terenów stawka 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.MNW-U** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług. W granicach terenu 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) tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek garażowo - gospodarczy na jednej działce budowlanej,
  - e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 8,0 m i 6,0 m od granicy opracowania, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%,
  - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,
  - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 30%,
  - e) **wysokość zabudowy:**
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 11,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m,
  - f) **forma zabudowy:** wolno stojąca,
  - g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej powiatowej poprzez drogę wewnętrzną leżącą 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) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
  - b) pozostałe warunki, jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia dla załącznika nr 2**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług. W granicach terenu 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) tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek garażowo - gospodarczy na jednej działce budowlanej,
  - e) 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 2.KDL i 2.2KDD,
  - b) **udział powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%,
  - c) **nadziemna intensywność zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,
  - d) **udział powierzchni biologicznie czynnej:** minimalnie 30%,
  - e) **wysokość zabudowy:**
    - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 11,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
    - dla budynków gospodarczych i garażowych: maksymalnie 6,0 m,

- f) **forma zabudowy:** wolno stojąca,
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych gminnych 2.KDL i 2.KDD,
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) lokalizowanie na terenie rodzimej zieleni wysokiej,
  - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki, jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

- 1) przeznaczenie terenu: **teren drogi lokalnej.** W granicach terenu dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających: dopuszcza się urządzenia chodnika i ścieżki rowerowej,
  - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

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

- 1) przeznaczenie terenu: **teren drogi dojazdowej.** W granicach terenu dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu,
  - b) wyposażenie w liniach rozgraniczających: dopuszcza się urządzenia chodnika i ścieżki rowerowej,
  - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

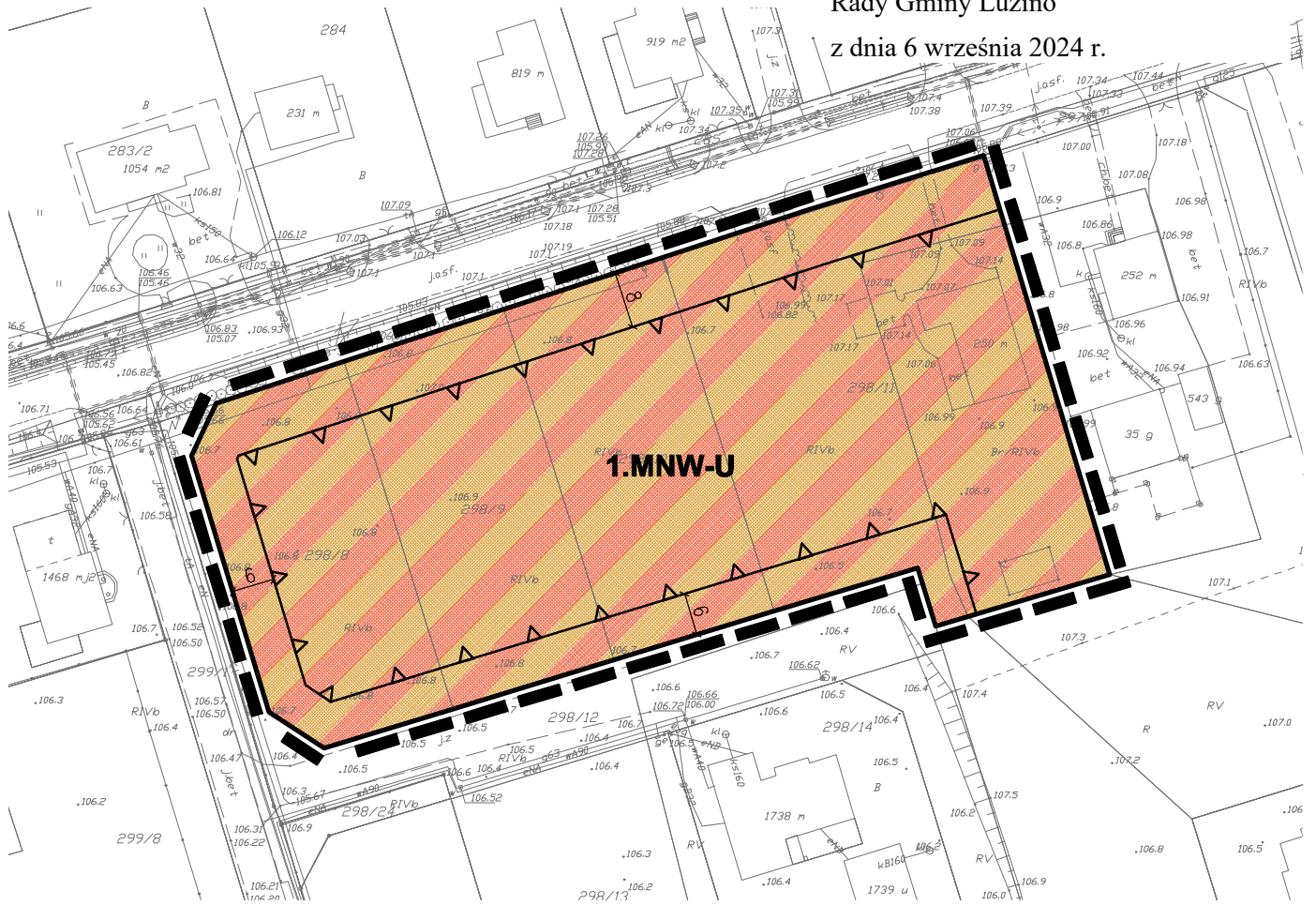
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Luzino

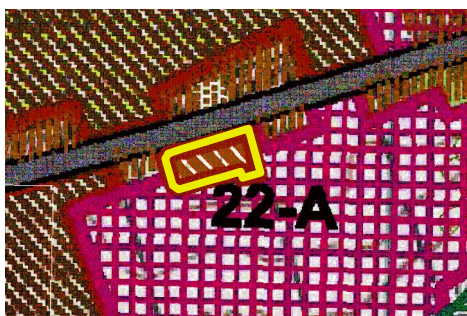
**Patryk Miotke**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/43/2024 Rady Gminy Luzino z dnia 6 września 2024 r.



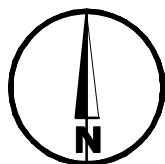
**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO**



granica opracowania planu

**LEGENDA**

- KOMUNIKACJA**
- droga krajowa nr 6
  - drogi powiatowe
  - drogi gminne
- UWARUNKOWANIA**
- KIERUNKI POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA**
- dla zabudowy mieszkaniowej z usługami
- 22-A, 22-B symbol terenu dla którego nastąpiła zmiana przeznaczenia w 2022r.



**OZNACZENIA**

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO** obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino

**Załącznik nr 1**

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

### ZMIANA FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo) gm. Luzino

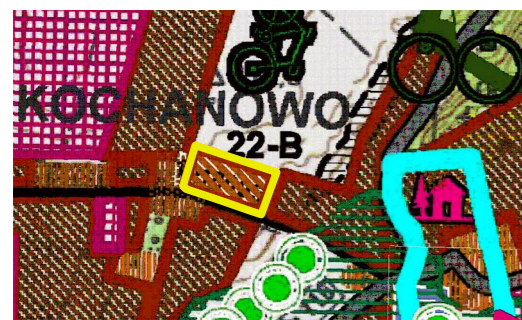
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/43/2024  
Rady Gminy Luzino  
z dnia 6 września 2024 r.



#### OZNACZENIA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej

#### WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO



**LEGENDA**

**UWARUNKOWANIA**

**OZNACZENIA OGÓLNE**

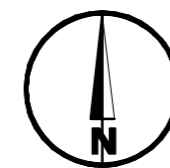
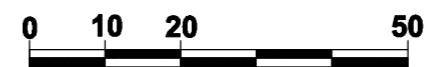
- granice administracyjne gminy
- granice gmin sąsiednich
- granice administracyjne wsi obrębowych
- MILWINO** nazwy wsi obrębowych
- SYCHOWO** nazwy wsi sołeckich
- lasy
- wody
- tereny upraw palowych

**KOMUNIKACJA**

- droga krajowa nr 6
- drogi powiatowe
- drogi gminne

**KIERUNKI POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA**

- dla zabudowy mieszkaniowej z usługami
- 22-A, 22-B** symbol terenu dla którego nastąpiła zmiana przeznaczenia w 2022r.



układ współrzędnych: PL-2000 str.6  
mapa: Starostwo Powiatowe w Wejherowie, Wydział Geodezji

#### ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino

#### Załącznik nr 2

SKALA 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Luzino



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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/43/2024  
Rady Gminy Luzino  
z dnia 6 września 2024 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) 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 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Kębłowo (wsie Kębłowo i Kochanowo), gm. Luzino został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Luzino w dniach od 15 lipca 2024 r. do 5 sierpnia 2024 r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie zgłaszania uwag do dnia 19 sierpnia 2024 r. nie wpłynęły uwagi.**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/43/2024  
Rady Gminy Luzino  
z dnia 6 września 2024 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 2024 r. poz. 1130) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 609 ze zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.) 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 przewiduje się poszerzenie dróg gminnych, które były już przewidziane w obowiązującym planie.

#### **III. Uzbrojenie terenu**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej. Dopuszcza się stosowanie studni w miejscach gdzie nie ma technicznych możliwości podłączenia działki do sieci wodociągowej.

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:**

Obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków przydomowych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej. Jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne systemy.

#### **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) 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.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr V/43/2024

Rady Gminy Luzino

z dnia 6 września 2024 r.

Zalacznik5.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**