



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 30 kwietnia 2025 r.

Poz. 1793

UCHWAŁA NR XII/116/2025 RADY GMINY LUZINO

z dnia 28 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Barłomino, gm. Luzino w zakresie działek nr 194/3, 195/4, 195/5

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/535/2022 Rady Gminy Luzino z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Barłomino, gm. Luzino (w zakresie działek nr 194/3, 195/4, 195/5), stwierdzając że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino zatwierdzonego Uchwałą Nr XX/137/2000 Rady Gminy Luzino z dnia 31 sierpnia 2000 r. z późn. zmianami, Rada Gminy Luzino uchwala, co następuje:

Rozdział I. Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Barłomino, gm. Luzino w zakresie działek nr 194/3, 195/4, 195/5 zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu - sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Luzino o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Luzino o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem MNW-U.

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

- 1) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przystosowanie obiektu do pełnienia innej funkcji niż pierwotna i/lub na przystosowaniu obiektu do aktualnych wymagań technicznych i funkcjonalnych, przy maksymalnym zachowaniu walorów zabytkowych obiektu, bez uszczerbku na wartościach chronionych;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynku i wiat, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, ganki, okapy, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym;
- 4) **zabudowie bliźniaczej** – rozumie się przez to dwa budynki stykające się ze sobą jedną boczną ścianą;
- 5) **zabudowie szeregowej** – rozumie się przez to trzy lub więcej budynki stykające się ze sobą dwoma bocznymi ścianami z wyjątkiem skrajnych budynków, które stykają się wyłącznie jedną ścianą boczną.

§ 4. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiary;
- 5) przeznaczenie terenu – oznaczony barwą i symbolem literowym;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Barłomino;
- 7) budynek o wartościach historyczno-kulturowych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, stanowią informacje.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych i terenów górniczych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) lokalizację budynków z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 9;
- 2) nakaz ujednolicenia kolorystyki pokrycia dachów stromych obiektów budowlanych do tonacji kolorów - grafit, brąz, ceglasty;
- 3) zakaz stosowania sidingu winylowego i jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U tak jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla całego obszaru planu znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego wsi Barłomino, ustalonej na podstawie niniejszego planu:
 - a) nawiązanie i uwzględnienie w planowaniu zabudowy historycznego zagospodarowania terenu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo – garażowych;
- 2) dla budynku o wartościach historyczno-kulturowych położonego przy ul. Szkolnej 2 wskazanego na rysunku planu:
 - a) ochronę bryły budynku, dyspozycji ścian i formy dachu,
 - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku,
 - c) dopuszczenie przebudowy i adaptacji budynku,
 - d) w przypadku wymiany pokrycia dachowego dopuszczenie wykorzystania:
 - gontu bitumicznego z posypką w odcieniach grafitu, matowy,
 - dachówki ceramicznej lub blachodachówki w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego (odcienie czerwieni), matowe.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym tereny wyłączone z zabudowy. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniejsza niż 1 miejsce na każde 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 5;
- 3) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ewentualną likwidację sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - g) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie do przydomowej oczyszczalni ścieków lub szczelnego zbiornika bezodpływowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej,
 - j) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b),
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
 - d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnego podziału nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości procedurze wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się następujące parametry:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry działek zapisane w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 nie dotyczą działek przeznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 13. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 30%.

Rozdział II. Ustalenia Szczegółowe

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MNW-U:

1. Ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej lub zabudowy bliźniaczej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,7;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki: 40%;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 7) geometria dachu: dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia połaci dachowych od 18° do 25° przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości 0,8 – 1,8 m lub o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej – 1000 m² przy czym parametr ten nie dotyczy działek wyznaczonych wyłącznie pod infrastrukturę techniczną oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 9) lokalizację maksymalnie dwóch nowych budynków mieszkalnych albo usługowych albo mieszkalno-usługowych na jednej działce budowlanej;
- 10) uwzględnienie ograniczeń zawartych w § 8;
- 11) lokalizację nowych budynków na planie prostokąta, usytuowanych równolegle lub prostopadłe do istniejącego budynku gospodarczego o wartościach historyczno – kulturowych wyznaczonego na rysunku planu,
- 12) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 300 m²;
- 13) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą w tym naprawą i wynajmem pojazdów samochodowych;
- 14) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §10 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 15) dostęp do terenu zgodnie z §10 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) kondygnacji podziemnej.

**Rozdział III.
Ustalenia Końcowe**

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Luzino

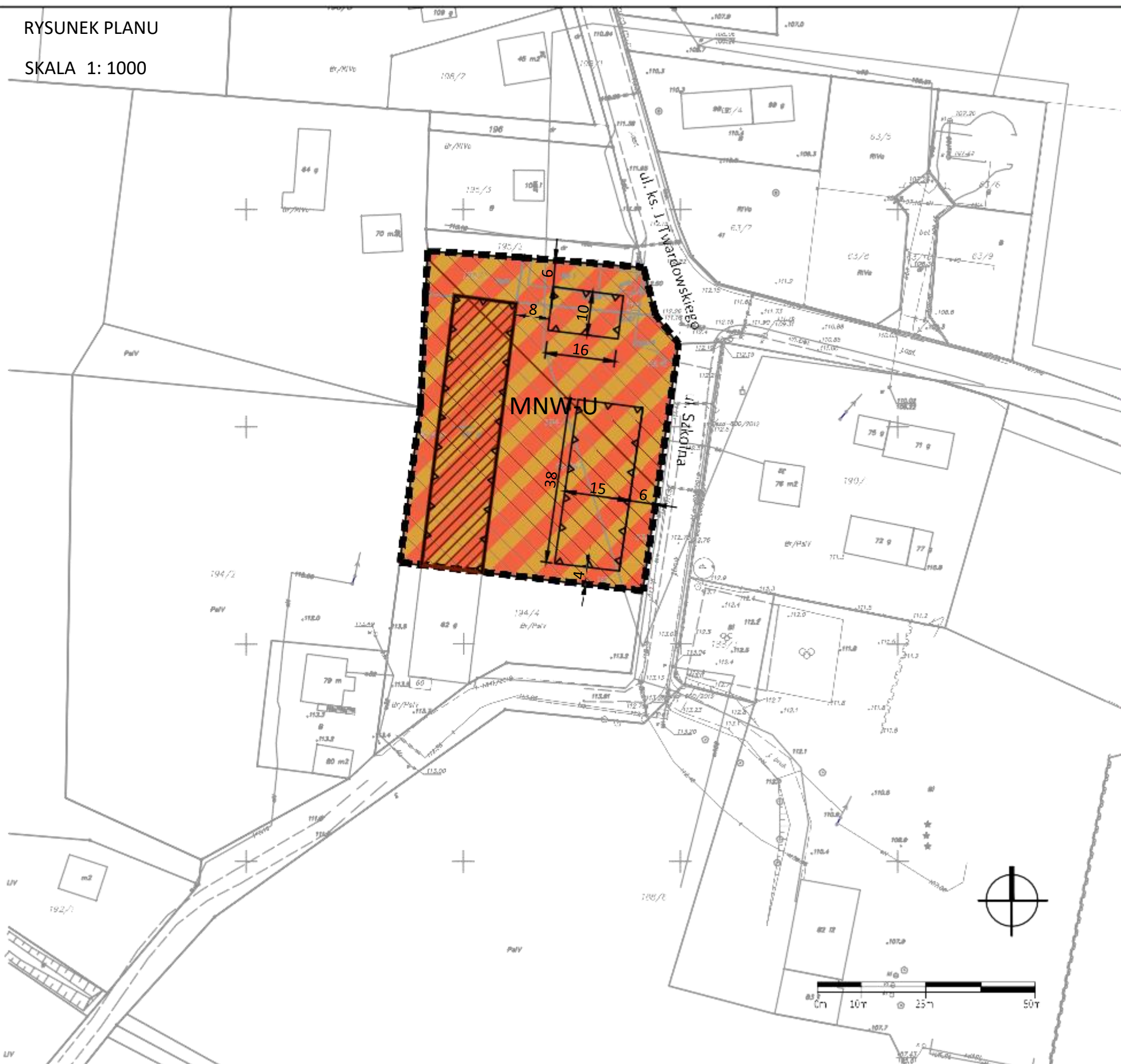
Patryk Miotke

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Fragmentu Obrębu Geodezyjnego Barłomino, gm. Luzino
w zakresie działek nr 194/3, 195/4 i 195/5

Załącznik nr 1 - Poz. 1793
do uchwały nr XII/116/2025
Rady Gminy Luzino
z dnia 28 marca 2025 r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUZINO
(TEKST JEDNOLITY - UCHWAŁA Nr XXIX/531/2022 RADY GMINY LUZINO z dnia 29 grudnia 2022 r.)
SKALA 1:10 000



GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO WSI BARŁOMINO
- BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNO-KULTUROWYCH

ul. Twardowskiego NAZWY WŁASNE ULIC

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/116/2025

Rady Gminy Luzino

z dnia 28 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Luzino o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Barłomino, gm. Luzino w zakresie działek nr 194/3, 195/4, 195/5

Na podstawie art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) dla projektu zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w tym zbieranie uwag do planu w dniach od 15 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

§ 2.

W związku z powyższym Rada Gminy Luzino nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, o których mowa w art. 19 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/116/2025

Rady Gminy Luzino

z dnia 28 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu geodezyjnego Barłomino, gm. Luzino w zakresie działek nr 194/3, 195/4, 195/5, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) Rada Gminy Luzino rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenu uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo zagospodarowanego. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług.

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

Plan nie zakłada lokalizacji nowych dróg gminnych, które stanowić mogłyby obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy. Plan nie przewiduje również lokalizacji drogi wewnętrznej. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/116/2025

Rady Gminy Luzino

z dnia 28 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

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