



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 7 lipca 2025 r.

Poz. 2526

### UCHWAŁA NR XIV/133/2025 RADY GMINY LUZINO

z dnia 30 maja 2025 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w rejonie ulicy Ofiar Stutthofu i drogi ekspresowej S6 (w pobliżu ronda)**

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 poz. 1465, 1572, 1907, 1940) 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, 1907, 1940), art. 67 ust. 3 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 XLV/633/2023 Rady Gminy Luzino z dnia 1 grudnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w rejonie ulicy Ofiar Stutthofu i drogi ekspresowej S6 (w pobliżu ronda), 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Luzino (obręb geodezyjny Luzino), gm. Luzino w rejonie ulicy Ofiar Stutthofu i drogi ekspresowej S6 (w pobliżu ronda), obejmującą obszar o powierzchni ok. 4,34 ha, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) 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 3 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 terenów wyróżnionych w planie;
- 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 załącznik nr 1 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 różnicę pomiędzy wysokością najwyższej 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 najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- 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; dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczy wyznaczonej linii od strony drogi ekspresowej i węzła tej drogi;
- 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) **jaskrawej kolorystyce** — należy przez to rozumieć kolor materiałów budowlanych przejaskrawiony, połyskujący, o wysokiej intensywności barw oraz nie będący kolorem naturalnym - tradycyjnych materiałów budowlanych (tzn.: cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, tynk mineralny w odcieniach bieli, beży, jasnoszarych, kamień naturalny w partii cokołowej, drewno);
- 11) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** - należy przez to rozumieć pasy wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej, formowanej piętrowo: niskiej, średniej oraz wysokiej, o szerokości co najmniej 10 m; zgodnej z warunkami siedliskowymi.

§ 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 strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochronna istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN200;
- 8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN700;
- 9) orientacyjna granica obszarów o spadku terenu powyżej 15%.

10) projektowana zieleń izolacyjno-krajobrazowa.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne stanowiące informacje niebędące ustaleniem planu:

- 1) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV;
- 2) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN200;
- 3) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN700.

### **Rozdział 1.**

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

§ 6. Ustala się przeznaczenie terenu jako **U-P** – teren usług lub/i produkcji oraz **KDD** – teren drogi dojazdowej.

### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 7. Zasady określone są w Dziale III uchwały.

### **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 wodnego. 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.

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. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

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. Należy zapewnić spójny system gospodarki wodami gruntowymi (np. drenaż, przepusty, rowy melioracyjne 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. Rowy melioracyjne należy bezwzględnie zachować. Planowane zainwestowanie należy uzgodnić z gestorem urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

### **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 znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której ustala się: w obrębie strefy archeologicznej roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na obszarze występowania zabytków archeologicznych, mogące doprowadzić do ich przekształcenia lub zniszczenia, wymagają czynności ustalonych w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece 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 przestrzeń publiczną oznaczoną symbolem KDD.

2. Na terenach przestrzeni publicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej 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, urządzonej zieleni: 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:

- 1) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej; obiekty wysokościowe (np. wieża telefonii komórkowej) należy sytuować w odległości od drogi ekspresowej S6 nie mniejszej niż jednokrotność wysokości tego obiektu (jako całego obiektu, wraz z antenami itd.);
- 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy nie dotyczą: budowli, budowli z zakresu łączności publicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

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 fragmentach terenów: 1U-P i 1KDD 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 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. 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 20,0 m;
- 3) minimalna powierzchnia działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

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. 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 strefa ochronna, o szerokości 14m (po 7m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia). W obszarze strefy ochronnej 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 zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku skablowania, zmiany trasy lub likwidacji linii, strefa ta nie obowiązuje.

2. Przez teren 1P-U przebiegają trasy gazociągów wysokiego ciśnienia DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Słupsk-Reszki (rok budowy: 2015) oraz DN 200 MOP 5,5 MPa relacji Wiczlino - Lębork (rok budowy: 1987), wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów. W strefach kontrolowanych obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania. Szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu DN 700 wynosi 12,0m (po 6,0m na stronę od osi gazociągu). W przypadku gazociągu DN 200 szerokości stref kontrolowanych uzależnione są od rodzaju obiektów terenowych, wobec których są wyznaczane, dla budynków użyteczności publicznej szerokość strefy kontrolowanej wynosi 70,0m (po 35,0m od osi gazociągu), zaś w przypadku pozostałych obiektów - zgodnie z tabelą nr 1, stanowiącą część Załącznika nr 2 do w/w rozporządzenia. Wskazane powyżej szerokości stref kontrolowanych od gazociągów są odległościami minimalnymi. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w strefach kontrolowanych i ich sąsiedztwie należy uzgadniać z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Gdańsku. Niezależnie od ograniczeń wynikających z zapisów rozporządzenia związanych z zachowaniem stref kontrolowanych gazociągów względem nowo projektowanych obiektów, wyznaczono dodatkowo dla tych gazociągów pasy eksploatacyjne obejmujące obszary o szerokości 6,0m (po 3 metry na stronę od osi gazociągów DN 200 i DN 700), w których nie należy urządzać dróg dojazdowych dla potrzeb budowy, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi z wykopów, zmniejszenia przykrycia gazociągu oraz nasadzenia drzew.

## **Rozdział 11.**

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

**§ 16.** 1. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się z drogi dojazdowej (gminnej) 1KDD. Nie dopuszcza się lokalizacji zjazdów z drogi powiatowej ul. Ofiar Stutthofu w obszarze skrzyżowania będącego elementem węzła drogi ekspresowej.

2. Ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) 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,
- b) 2 miejsca postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
- 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.

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) dojazdy powinny być przelotowe, w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m a przy drogach pożarowych 20,0 m na 20,0 m.

4. Realizacja inwestycji przewidzianych w planie wywołująca wzrost natężenia ruchu pojazdów uwarunkowana będzie wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym do jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tych inwestycji (niedrogowych). Należy dostosować i wzmocnić istniejącą jezdnię drogi 1KDD do zwiększonego natężenia ruchu.

**§ 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: z istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ścieki bytowe do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) ścieki przemysłowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 lub do zbiorników 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 wodnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 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 z późn. 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 1U-P i 2U-P i 0% dla terenu 1KDD.

**DZIAŁ III.****Ustalenia szczegółowe**

**§ 20.** Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P i 2U-P** wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: teren usług lub/i produkcji; w granicach terenu:

a) dopuszcza się:

- usługi handlu wielkopowierzchniowego,
- usługi obsługi komunikacji (stacja paliw, myjnia samochodowa, teren obsługi podróżnych),
- lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
- wydzielenie dróg, dojazdów, dojazdów;

b) wyklucza się:

- usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- usługi nauki i edukacji,
- przedsięwzięcia stanowiące istotne zagrożenie dla wód podziemnych,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znacząco negatywny wpływ na życie lub zdrowie ludzi,
- instalacje do przetwarzania odpadów, produkcji mas bitumicznych oraz do przetwarzania celulozy,
- składowanie materiałów na otwartej przestrzeni,
- składowanie odpadów,
- lokalizację elektrowni wiatrowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:

- 10,0 m , 29,0 m, 40,0 m od granicy opracowania,
- 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDD i zgodnie z rysunkiem planu,

b) **udział powierzchni zabudowy**: maksymalnie 60%,

c) **nadziemna intensywność zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 2,4,

d) **udział powierzchni biologicznie czynnej**: minimalnie 15%,

e) **wysokość zabudowy**:

- budynki maksymalnie 15,0 m (do czterech kondygnacji nadziemnych),
- pozostałe obiekty budowlane maksymalnie 25m;

f) **geometria głównej połaci dachu**: dowolna;

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

h) nakaz ujednolicenia w granicach jednej inwestycji kolorystyki pokrycia dachów stromych; należy stosować na dachach stromych materiał matowy w odcieniach naturalnego spieku ceramicznego, grafitu lub brązu; dopuszcza się tzw. „zielone dachy” (dachy pokryte roślinnością),

i) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji nowych obiektów budowlanych;

- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: minimalnie 2000 m<sup>2</sup>,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi dojazdowej 1KDD;
  - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych na zasadach określonych w § 16 ust. 2 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
  - a) obowiązek realizacji zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym,
  - b) należy lokalizować na terenie rodzimą zielenią wysoką,
  - c) pozostałe warunki, jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragmenty terenów znajdują się w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
  - b) przez teren 1U-P przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: DN200 i DN700 ze strefą ograniczeń w zagospodarowaniu pokazaną na rysunku, obowiązują ustalenia §15 ust. 2 uchwały,
  - c) na fragmencie terenu 1U-P występują obszary o spadku powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne), obowiązują ustalenia §13 ust. 2 uchwały,
  - d) na fragmentach terenów znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały
  - e) ustala się obowiązek nasadzenia zieleni izolacyjno – krajobrazowej w miejscach wskazanych na rysunku planu.

**§ 21.** Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej; dopuszcza się lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały;
- 2) parametry i wyposażenie:
  - a) kategoria drogi: droga gminna;
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu (minimalnie 15,0 m);
  - c) wyposażenie w liniach rozgraniczających: dopuszcza się urządzenia chodnika i ścieżki rowerowej,
  - d) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren znajduje się w strefie ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 uchwały,
  - b) na fragmencie terenu występują obszary o spadku powyżej 15% (oznaczone na rysunku planu jako orientacyjne), obowiązują ustalenia §13 ust. 2 uchwały,
  - c) na fragmencie terenu znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w §10 ust. 1 uchwały.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Luzino

**Patryk Miotke**

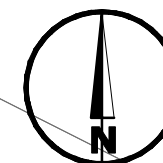
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino  
w rejonie ulicy Ofiar Stutthofu i drogi ekspresowej S6 (w pobliżu ronda)**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/133/2025

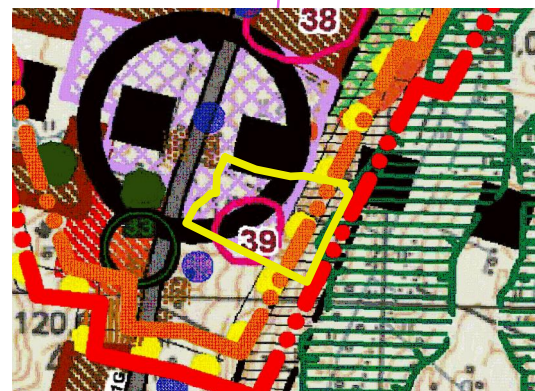
Rady Gminy Luzino

z dnia 30 maja 2025 r.

0 10 20 50

**OZNACZENIA**

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-P** teren usług lub/i produkcji
- KDD** teren drogi dojazdowej
- granice stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN200
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN200
- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN700
- strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN700
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV
- strefy ochronne istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV
- orientacyjna granica obszarów o spadku terenu powyżej 15%
- projektowana zieleń izolacyjno-krajobrazowa

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

granica opracowania planu

**KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY INŻYNIERYJNEJ**

- gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 200
- gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 150
- stacja redukcyjno - pomiarowa

**KIERUNKI  
POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA**

- dla zabudowy mieszkaniowej z usługami
- dla zabudowy usługowej
- dla usług publicznych
- dla zabudowy usługowo - produkcyjnej z możliwością zamieszkania
- dla zabudowy produkcyjnej
- dla lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
- tereny o spadku powyżej 15%, na których w momencie uruchomienia procesów inwestycyjnych może powstać zagrożenie ruchami masowymi ziemi
- stanowiska archeologiczne w strefach ochrony archeologicznej (numeryacja wg spisu w części opisowej)

**KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY INŻYNIERYJNEJ**

- KOMUNIKACJA
- "Trasa Łęborska"
- obwódnicza Luzino
- turystyczne szlaki piesze, konne i rowerowe - lokalne
- trasy turystyczne o znaczeniu regionalnym
- projektowany węzeł na trasie Luzino Barłomino
- OBRÓBKA W WODĘ
- istniejące ujęcia wody wskazane do modernizacji i rozbudowy

układ współrzędnych: PL-2000 str.6  
mapa: Starostwo Powiatowe w Wejherowie,  
Wydział Geodezji**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
wsi Luzino (obwód geodezyjny Luzino), gm. Luzino  
w rejonie ulicy Ofiar Stutthofu i drogi ekspresowej S6 (w pobliżu ronda)****Załącznik nr 1**

SKALA 1:1000

Sporządzający: Wójt Gminy Luzino

Zespół autorski:

główny projektant:

projektanci:

środowisko przyrodnicze:

mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska

członek POIU nr wpisu G-155/2003

mgr inż. arch. Anna Król

mgr inż. arch. Olga Łętowska

mgr inż. Arkadiusz Świder

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/133/2025

Rady Gminy Luzino

z dnia 30 maja 2025 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, 1907, 1940) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39) 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 budowę drogi gminnej dojazdowej 1KDD.

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

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

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę.

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

Obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę poprzez rozbudowę sieci. Odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej oraz zagospodarowanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **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. Wydatki inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej realizowanej w ramach wieloletniej polityki finansowej gminy powinny być uwzględniane przy konstruowaniu rocznych budżetów.

2. Korzyści finansowe uzyskane przez gminę wskutek uchwalenia planu miejscowego (opłaty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na wspieranie dalszego rozwoju przestrzennego i infrastrukturalnego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/133/2025

Rady Gminy Luzino

z dnia 30 maja 2025 r.

Zalacznik3.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, 1907, 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**