

**Projekt**

z dnia 10 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY LUZINO**

z dnia 28 lutego 2023 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi  
Kochanowo (obręb Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo  
w gminie 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 2023 r. poz. 40) oraz art. 20, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/448/2022 Rady Gminy Luzino z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kochanowo (obręb Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo w gminie Luzino,

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

**DZIAŁ I.  
Postanowienia ogólne**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kochanowo (obręb Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo w gminie Luzino, w zakresie działek nr: 210/22 i 210/23 położonych w miejscowości Sychowo w obrębie geodezyjnym Robakowo, obejmującą obszar o powierzchni ok. 0,19 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 rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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 3 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 4 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 terenu wyróżnionego 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) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzona od najniższej położonej rzędnej terenu w miejscu posadowienia do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków, budowli; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych usytuowanych w całości pod poziomem terenu, konstrukcji oporowych, zbiorników retencyjnych, infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej; wyżej wymienione elementy budynku nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 2,0 m;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki;
- 8) **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;
- 9) **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. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawarto następujące obowiązujące oznaczenia graficzne wynikające z ustaleń planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbol przeznaczenia terenów - 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 przeznaczenie dla terenu jako MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług.

### **Rozdział 2.**

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

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są w Dziale III uchwały.

### **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. Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych.

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. Obowiązuje zapewnienie należytej ochrony terenom zagrożonym erozją położonym na stokach o nachyleniu ponad 10%, poprzez utrzymywanie i kształtowanie na nich trwałej pokrywy roślinnej w postaci zadarnień, zakrzewień, lub zadrzewień.

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.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. Należy zachować drzewa niekolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 10. 1. Na 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. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, o których mowa w art. 2 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) .

#### **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. 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.

3. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1MNW-U:

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

## **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 2015r. 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:

- 1) minimalna szerokość frontu działki – 20m;
  - 2) minimalna powierzchnia działki – 800 m<sup>2</sup>,
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
  - 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, a także podziałów dokonywanych w celu powiększenia działki sąsiedniej.
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. Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziomem terenu należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **Rozdział 11.**

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

§ 16. 1. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną leżącą poza granicami planu.

§ 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.
- 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 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;
- 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, do systemu kanalizacji deszczowej lub do zbiorników w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poz.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika (tj. rowu, gruntu, zbiornika lub kanalizacji deszczowej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
- d) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na analizowanym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych,
- e) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł; należy 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 2022 r. poz. 699, poz. 1250, 1726, 2127, 2722, z 2023 r. poz. 295 );
- 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. W granicach planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

## **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%.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub/i usług: Dopuszcza się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 17 ust. 1 uchwały,
  - b) tylko jeden budynek mieszkalny lub jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno – usługowy i dodatkowo jeden budynek garażowo - gospodarczy na jednej działce budowlanej,
  - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
  - d) wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
    - 6,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg leżących poza granicami planu,
    - 8,0 m od granicy planu,
  - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 40%,
  - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9,
  - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 30%,
  - e) **wysokość zabudowy**:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: maksymalnie 10,0 m (do 2 kondygnacji nadziemnych); poziom posadzki parteru: max. 1,0 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 6,0 m;
  - f) **geometria głównej połaci dachu**:
    - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 30° - 45°,
    - dla pozostałych budynków i obiektów budowlanych: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachu o spadku 25° - 45°,
    - główna kalenica dachu budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego i usługowego równoległa bądź prostopadła do frontu działki;
  - g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - h) pokrycie dachów w obiektach budowlanych dachówką ceramiczną lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
  - i) wykończenie elewacji materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały ceramiczne (klinkier), drewno, kamień; dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą,
  - j) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w wykończeniu elewacji obiektów budowlanych, należy stosować ujednoliczoną dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów;
- 3) powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: nie dopuszcza się nowych podziałów za wyjątkiem § 14 ust. 2 pkt. 4;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną leżącą poza granicami planu,
  - b) ustalenia dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
    - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
    - 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
    - 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych w obiektach usługowych,

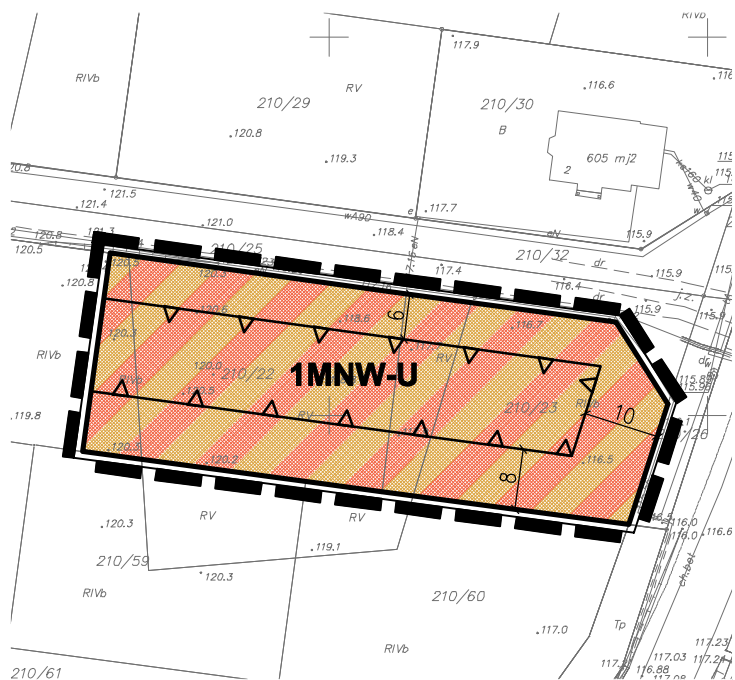
- dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal usługowy oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
  - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku;
  - d) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 20 m<sup>2</sup>;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy realizować na terenie zieleni wysoką z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
  - b) należy stosować nawierzchnie półprzepuszczalne i przepuszczalne do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
  - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się.

#### **DZIAŁ IV. Ustalenia końcowe**


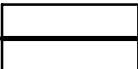
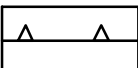

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Luzino.

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

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**fragmentów wsi Kochanowo (obwód Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo w gminie Luzino**



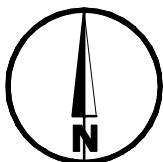
**OZNACZENIA**

-  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

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



-  granica opracowania planu
- KIERUNKI**
-  POTENCJALNE TERENY DO ZAINWESTOWANIA dla zabudowy mieszkaniowej z usługami



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

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
 fragmentów wsi Kochanowo (obwód Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo w gminie 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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Luzino

z dnia 28 lutego 2023 r.

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

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) 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 fragmentów wsi Kochanowo (obwód Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo w gminie Luzino został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Luzino w dniach 06.02.2023 r. do 27.02.2023 r.**

**W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 14.03.2023 r. nie wpłynęły uwagi.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.<sup>1)</sup>) Rada Gminy Luzino rozstrzyga, co następuje:

### **I. Zadania własne gminy**

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

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

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

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

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

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

### **II. Budowa dróg**

W granicach planu nie przewiduje się budowy dróg gminnych.

### **III. Uzbrojenie terenu**

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

Zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

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

Obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków 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:

<sup>1)</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 1079, 1692, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414

- 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 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Luzino  
z dnia 28 lutego 2023 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kochanowo (obręb Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo w gminie Luzino**

Projekt zmiany planu miejscowego opracowany został w oparciu o Uchwałę XXIX/448/2022 Rady Gminy Luzino z dnia 31 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kochanowo (obręb Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo w gminie Luzino w zakresie działek nr: 210/22 i 210/23 położonych w miejscowości Sychowo w obrębie geodezyjnym Robakowo. Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,19 ha.

Celem przedmiotowego planu jest dopuszczenie funkcji zabudowy usługowej nieuciążliwej (planowany budynek usługowo-handlowy z poddaszem mieszkalnym) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy drodze powiatowej.

Ze względu na charakter zmiany, jej niewielki zasięg przestrzenny oraz w związku z tym, iż planowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie niewielką modyfikację przyjętego wcześniej dokumentu, po uzyskaniu pozytywnego postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wejherowie dot. odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Kochanowo (obręb Kębłowo), Barłomino, Robakowo, Sychowo, Wyszecino, Milwino, Dąbrówka, Zelewo w gminie Luzino, odstąpiono od opracowania ekofizjografii i prognozy oddziaływania na środowisko.

Rozwiązania przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino”.

Zgodnie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747) w uzasadnieniu należy przedstawić w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747):

- plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii;
- w zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały. Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności;
- w trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą e-mailową, informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 06.02.2023 r. do 27.02.2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Luzino. Ponadto w dniu 22.02.2023 r. odbyła się publiczna dyskusja na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu, tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Do projektu planu miejscowego po wyłożeniu do publicznego wglądu w ustawowym terminie do dnia 14.03.2023 r. nie wpłynęły uwagi;

- przy ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów zagospodarowania i korzystania z terenów uwzględniono wnioski i uwagi składane w trakcie sporządzania planu przez osoby prywatne jak i organy publiczne, ważąc przy tym interes publiczny i prywatny oraz mając na uwadze ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów;
- struktura przestrzenna została wyznaczona w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, z uwzględnieniem minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747):

- nie zbadano zgodności planu z analizą w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Luzino oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwagi na brak takiego opracowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- w obszarze zmiany planu nie przewiduje się realizacji nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.