

614

**UCHWAŁA Nr XXXVI/339/2009**  
**Rady Gminy Luzino**  
z dnia 7 grudnia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Zelewo**  
**(działki nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2) w gminie Luzino.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, z 2005 r., Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r., Nr 17 poz. 128, z 2007 r. Nr 173 poz. 1218, z 2008 r., Nr 180 poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r., Nr 52 poz. 420) oraz na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Dz. U. z 2004, Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r., Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r., Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r., Nr 127, poz. 880, z 2008 r., Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Luzino, na wniosek Wójta Gminy Luzino, uchwała, co następuje:

**Rozdział I**  
**Ustalenia ogólne**

§ 1

1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Zelewo (działki nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2) z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Luzino nr XX/137/00 z dnia 31 sierpnia 2000 r. i zmianami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino uchwalonymi uchwałą Rady Gminy Luzino nr XXXV/336/2006 z dnia 10 października 2006 r.
2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Zelewo (działki nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2)
3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 15,1984 ha.
4. Integralną częścią uchwały są:
  - 1) rysunki planu opracowane w skali 1:2000 stanowiące załącznik numer 1(1.1, 1.2, 1.3),
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik numer 2,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik numer 3,
5. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Celem ustaleń zawartych w uchwale jest stworzenie warunków do podjęcia działalności inwestycyjnej w zakresie eksploatacji złoża, realizacji siedlisk rolniczych oraz obsługi komunikacyjnej na obszarze objętym granicami planu.

§ 3

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
  - 1) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
  - 2) PG – obszary i tereny górnicze
  - 3) ZL – lasy
  - 4) R – tereny rolnicze
  - 5) KDZ – tereny na poszerzenie drogi zbiorczej
  - 6) KDD – tereny na poszerzenie drogi dojazdowej

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granica opracowania planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) symbole cyfrowo-literowe terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
    - a) symbole cyfrowe są numerami porządkowymi,
    - b) symbole literowe umieszczone po symbolu cyfrowym oznaczają przeznaczenie terenu.

§ 5

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
  - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
  - 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
  - 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku;
  - 6) proponowanych liniach podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki;
  - 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
  - 8) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu

przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia;

- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział powierzchni niezabudowanych w powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 10) procencie zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 11) skrót m.p. – należy przez to rozumieć miejsce postojowe,
- 12) zalecenie – wskazanie wykonania pewnych czynności, nie będących nakazem.

#### § 6

### 1. Warunki wynikające z ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) Teren planu położony jest w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami.
- 2) Zachodnia część planu oznaczona na rysunku, położona jest w granicach obszaru ochronnego GZWP 110. Obowiązują przepisy odrębne.
- 3) Na terenach przewidzianych pod zainwestowanie, o ograniczonej przydatności do zabudowy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych, wysokiego poziomu wód gruntowych, bądź potencjalnego zagrożenia powodziowego dla posadowionych obiektów, na etapie projektów budowlanych powinny być sporządzone oceny warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- 4) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji.
- 5) Należy utrzymać dotychczasową rzeźbę przedmiotowego obszaru planu. Wprowadza się zakaz makroniwelacji dla ochrony istniejącej rzeźby.
- 6) Na terenach leśnych i terenach zieleni urządzonej należy zapewnić ochronę rzeźby terenu i zieleni wysokiej.
- 7) Na obszarze objętym planem zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień jako uzupełnień przestrzennych.
- 8) Należy zachować zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne.
- 9) Istnieje obowiązek utrzymania i konserwacji rowów melioracyjnych.
- 10) Wprowadza się zakaz lokalizacji na terenie posesji usług i form działalności uciążliwych.
- 11) Na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
- 12) Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, tech-

nologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji.

- 13) Należy stosować odpowiednie środki zabezpieczające teren przed osuwaniem mas ziemnych.
- ### 2. Warunki wynikające z ochrony krajobrazu kulturowego:
- 1) W granicach planu nie występują obiekty wskazane do ochrony za względu na wartość historyczną.
  - 2) Na obszarze opracowania planu nie znajdują się strefy ochrony archeologicznej.
  - 3) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:  
— nie ustala się

#### § 7

### 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę - z wiejskiej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody. Nowoprojektowane sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci energetycznej.
- 3) Zaopatrzenie w energię ciepłą – z zastosowaniem źródeł ciepła nieemisyjnych lub niskoemisyjnych, nieuciążliwych dla środowiska, wykorzystujących takie paliwa jak: gaz, olej opałowy, drewno, itp.
- 4) Zaopatrzenie w gaz – poprzez dystrybucję gazu butlowego lub sieć gazociągową.
- 5) Odprowadzenie ścieków – do zbiorników bezodpornych, przy czym na gminie spoczywa obowiązek skutecznego wyegzekwowania szczelności zbiorników i zapewnienie okresowego odbioru ścieków i dowozu ich do oczyszczalni przez komunalne, specjalistyczne przedsiębiorstwo.  
Dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych, ukształtowania terenu, wielkości działki, na której mają być zastosowane wybrane rozwiązania techniczne oraz charakterem pracy oczyszczalni-praca okresowa, czy całoroczna. Wprowadzanie ścieków z własnego gospodarstwa do wód i ziemi musi być zgodne z przepisami odrębnymi.
- 6) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych
  - a) Dla terenów zabudowy zagrodowej - z dachów obiektów budowlanych i terenów utwardzonych do gruntu w granicach własnej działki
  - b) Dla terenów dróg - do gruntu lub do sieci kanalizacji deszczowej
  - c) Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej.
  - d) Należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.
- 7) Uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych - w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną na warunkach określonych przez lokalnych operatorów sieci. Nowoprojektowane sieci należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg.
- 8) Gospodarowanie odpadami stałymi – na terenie każdej działki należy wydzielić miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadków stałych. Zaleca się segregację. Po segregacji obowiązuje

wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych jednostek. Gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

- 9) W granicach pasów drogowych dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządcę drogi i sieci.
- 10) Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.
- 11) W obrębie terenów budowlanych i dróg należy zapewnić zaopatrzenie wodne dla celów gaśniczych oraz dróg dojazdowych dla samochodów pożarniczych

§ 8

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) Na obszarze objętym granicami planu system komu-

nikacji drogowej tworzą tereny na poszerzenie drogi zbiorczej oraz dojazdowej – oznaczone symbolem KDZ i KDD, które są poszerzeniem drogi powiatowej (zbiorczej) nr 1451G i drogi gminnej nr 1018006

- 2) Teren 1.3/01-KDD stanowi poszerzenie drogi gminnej w granicach której przebiega lokalny turystyczny szlak rowerowy.
- 3) W liniach rozgraniczających terenu przeznaczonego na poszerzenie dróg dopuszcza się:
  - a) urządzenia związane z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**Rozdział II**  
**Ustalenia szczegółowe**

§ 9

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu przedstawia się na poszczególnych kartach terenu:

1. Karta terenu nr <b>1.1/1-PG</b>	
2. Przeznaczenie	<b>Obszary i tereny górnicze</b>
3. Powierzchnia	<b>2,2342 ha</b>
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Wysokość zabudowy</u>: max. 5m, (nie dotyczy elementów inżyniersko - technologicznych i reklamowych).</li> <li>2. <u>Procent zabudowy działki</u>: max. 1%,</li> <li>3. <u>Linie zabudowy</u>: nie określa się</li> <li>4. <u>Formy zabudowy</u>: wolnostojąca,</li> <li>5. <u>Liczba kondygnacji</u>: max. 1 kondygnacja nadziemna.</li> <li>6. <u>Geometria dachu</u>: nie określa się</li> <li>7. <u>Pokrycie dachu</u>: nie określa się</li> <li>8. <u>Poziom posadzki parteru</u>: nie określa się</li> </ol>
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	1. W strefie dopuszcza się zmianę granic funkcji terenu dla potrzeb infrastruktury techn. i dróg (sieci, przepompownie, stacje transformatorowe, osadniki itp.) o parametrach wynikających z technologii i przepisów szczegółowych
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dostępność drogową: z drogi powiatowej nr 1451G</li> <li>2. Parkingi: zapewnienie miejsc postojowych w obrębie działki w ilości min. 1m.p. na 5 zatrudnionych.</li> </ol>
7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody.</li> <li>2. Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.</li> <li>3. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu 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,</li> <li>4. Eksploatacja kopaliny nie może stanowić nadmiernej uciążliwości akustycznej dla okolicznej zabudowy.</li> <li>5. Wprowadza się obowiązek zabezpieczenia wyrobiska przed składowaniem odpadów,</li> <li>6. Po zakończeniu eksploatacji złoża teren należy poddać rekultywacji zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi i z koncesją.</li> <li>7. Pozostałe warunki jak w § 6 ust. 1 uchwały.</li> </ol>
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Nie dotyczy
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Granice i sposób zagospodarowania terenu i obszaru górniczego powinny być zgodnie z decyzją – koncesją, którą władający terenem powinien uzyskać na poszukiwanie i rozpoznanie złoża oraz na wydobywanie kopaliny ze złoża.</li> <li>2. Wokół obszaru eksploatacji kruszywa zachować filar ochronny złoża o szerokości 6m i 10m według rysunku planu.</li> <li>3. W trakcie działalności wydobywczej należy podejmować niezbędne działania dla optymalizacji bezpieczeństwa wykonywanych prac.</li> <li>4. Przed rozpoczęciem eksploatacji złoża przedsiębiorca jest obowiązany do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji ustalającej kierunek rekultywacji i zagospodarowania wyrobiska po działalności górniczej.</li> <li>5. Przed rozpoczęciem eksploatacji złoża należy zapewnić odpowiednie parametry zjazdu na drogę powiatową nr 1451G (zbiorczą) oraz parametry samej drogi powiatowej nr 1451G.</li> <li>6. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.</li> </ol>
11. Stawka procentowa	30%, w przypadku zbycia w formie darowizny nieruchomości osobom bliskim wysokość w/w opłaty ustala się na 10% wzrostu wartości. Za osoby bliskie uważa się: zstępnych, wstępnych, małżonka, rodzeństwo lub osoby przysposabiające i przysposobione.

1. Karta terenu nr <b>1.2/2-RM,</b> <b>1.2/3-RM</b>	
2. Przeznaczenie	<b>Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.</b>
3. Powierzchnia	<b>1,0428ha; 0,7197ha</b>
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Wysokość zabudowy</u>: max. 9 m</li> <li>2. <u>Procent zabudowy działki</u>: max. 20%,</li> <li>3. <u>Procent powierzchni biologicznie czynnej</u>: min. 60%,</li> <li>4. <u>Linie zabudowy</u>: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 20,0m od linii rozgraniczających terenu 1.2/03-KDZ i 1.2/04-KDZ</li> <li>b) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 12,0m od linii rozgraniczających lasu</li> </ol> </li> <li>5. <u>Formy zabudowy</u>: wolnostojąca,</li> <li>6. <u>Liczba kondygnacji</u>: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.</li> <li>7. <u>Geometria dachu</u>: dla budynków mieszkalnych - dachy symetryczne dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 40-45°. Główna kalenica dachu budynku mieszkalnego równoległa do frontu działki. Dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°</li> <li>8. <u>Pokrycie dachu</u>: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym.</li> <li>9. <u>Poziom posadzki parteru</u>: max. 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku</li> <li>10. Zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.</li> <li>11. <u>Kolorystyka elewacji</u>: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.</li> </ol>
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wielkość nowoprojektowanej działki: minimalna 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>2. Szerokość frontu działki: min. 46m</li> <li>3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: zbliżony do 90°</li> </ol> <p>Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się.</p>
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dostępność drogowa: z drogi powiatowej nr 1451G po uzgodnieniu z zarządcą drogi</li> <li>2. Parkingi: zapewnienie miejsc postojowych w obrębie działki w ilości min. 2m.p. na 1 lokal mieszkalny.</li> </ol>
7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody.</li> <li>2. Należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.</li> <li>3. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów.</li> <li>4. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach.</li> <li>5. Pozostałe warunki jak w § 6 ust. 1 uchwały.</li> </ol>

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	1. W przypadku lokalizacji inwestycji na skarpie lub w bezpośrednim sąsiedztwie, należy obowiązkowo sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp. 2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
11. Stawka procentowa	Nie dotyczy

1. Karta terenu nr <b>1.2/4-R, 1.2/5-R, 1.2/6-R</b>	
2. Przeznaczenie	<b>Tereny rolnicze</b>
3. Powierzchnia	<b>2,0247ha; 0,3457ha; 0,4246ha</b>
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z przepisami odrębnymi
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Nie ustala się
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	Dostępność drogowa: z drogi powiatowej oraz drogi gminnej, dla terenu 1.2/5-R wyłącznie z drogi gminnej.
7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	1. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody. 2. Pozostałe warunki jak w § 6 ust. 1 uchwały.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
11. Stawka procentowa	Nie dotyczy

1. Karta terenu nr <b>1.2/7-ZL, 1.2/8-ZL</b>	
2. Przeznaczenie	<b>Tereny leśne</b>
3. Powierzchnia	<b>2,5560ha; 1,6392ha</b>
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	Dojazd do terenów – z drogi gminnej.
7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	1. Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie „Prawo ochrony środowiska”. 2. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody. 3. Pozostałe warunki, jak w § 6 ust. 1 uchwały.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
12. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych	Nie ustala się.
13. Stawka procentowa	Nie dotyczy.

1. Karta terenu nr <b>1.3/9-RM</b>	
2. Przeznaczenie	<b>Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.</b>
3. Powierzchnia	<b>0,4186ha</b>
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Wysokość zabudowy</u>: max. 9,0m</li> <li>2. <u>Procent zabudowy działki</u>: max. 20%,</li> <li>3. <u>Procent powierzchni biologicznie czynnej</u>: min. 60%,</li> <li>4. <u>Linie zabudowy</u>: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 15,0m od linii rozgraniczających terenu 1.3/01-KDD</li> </ol> </li> <li>5. <u>Formy zabudowy</u>: wolnostojąca,</li> <li>6. <u>Liczba kondygnacji</u>: do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie budynku.</li> <li>7. <u>Geometria dachu</u>: dla budynków mieszkalnych - dachy symetryczne dwuspadowe, w tym o krzyżujących się kalenicach, o kącie nachylenia 40-45°. Główna kalenica dachu budynku mieszkalnego równoległa do frontu działki. Dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia 25-45°</li> <li>8. <u>Pokrycie dachu</u>: dachówka ceramiczna lub inny materiał dachówkopodobny w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym.</li> <li>9. <u>Poziom posadzki parteru</u>: max. 0,5 m nad poziomem terenu mierzonego od strony głównego wejścia do budynku</li> <li>10. Zakazuje się budowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.</li> <li>11. <u>Kolorystyka elewacji</u>: należy stosować kolory jasne, pastelowe lub w kolorze cegły. Dopuszcza się deskowanie i licowanie cegłą. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.</li> </ol>
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wielkość nowoprojektowanej działki: w liniach rozgraniczających terenu</li> <li>2. Szerokość frontu działki: w liniach rozgraniczających terenu</li> <li>3. Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: nie ustala się</li> <li>4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się.</li> </ol>
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dostępność drogowa: z drogi gminnej.</li> <li>2. Parkingi: zapewnienie miejsc postojowych w obrębie działki w ilości min. 2m.p. na 1 lokal mieszkalny.</li> </ol>
7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody.</li> <li>2. Należy przyjąć poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.</li> <li>3. Zaleca się lokalizować zieleń w formie grup drzew lub krzewów.</li> <li>4. Zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach.</li> <li>5. Pozostałe warunki jak w § 6 ust. 1 uchwały.</li> </ol>
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	1. Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 110. Wyklucza się możliwość lokalizowania na obszarze zbiornika obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska (m.in. ferm hodowlanych); obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP.

	2. W przypadku lokalizacji inwestycji na skarpie lub w bezpośrednim sąsiedztwie, należy obowiązkowo sporządzić analizę geotechniczną warunków posadowienia budynków i budowli lub warunków technicznych umocnienia skarp. 3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
11. Stawka procentowa	Nie dotyczy

1. Karta terenu nr <b>1.3/10-R</b>	
2. Przeznaczenie	<b>Tereny rolnicze</b>
3. Powierzchnia	<b>3,3820ha</b>
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z przepisami odrębnymi
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Nie ustala się
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	Dojazd do terenów – z sąsiadujących działek, jak na rysunku planu.
7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	3. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody. 4. Pozostałe warunki jak w § 6 ust. 1 uchwały.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	1. Część terenu znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 110. Wyklucza się możliwość lokalizowania na obszarze zbiornika obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP. 2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
11. Stawka procentowa	Nie dotyczy

1. Karta terenu nr <b>1.1/11-ZL</b>	
2. Przeznaczenie	<b>Tereny leśne</b>
3. Powierzchnia	<b>0,1523ha</b>
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	Zgodnie z przepisami odrębnymi
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Zgodnie z przepisami odrębnymi
6. Zasady dotyczące systemów komunikacji	Dojazd do terenu – z drogi gminnej.
7. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	1. Należy uwzględnić wymagania określone w ustawie „Prawo ochrony środowiska”. 2. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody. 3. Pozostałe warunki, jak w § 6 ust. 1 uchwały.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	Zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu	Nie dotyczy.
12. Zalecenia i informacje nie będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych	Nie ustala się.
13. Stawka procentowa	Nie dotyczy.

1. Karta terenu nr <b>1.3/01-KDD</b>	
2. Klasa drogi	<b>Tereny na poszerzenie drogi dojazdowej</b> - poszerzenie drogi gminnej nr 1018006 . Przebieg turystycznego szlaku rowerowego lokalnego.
3.Powierzchnia	<b>0,291ha</b>
4. Parametry i wyposażenie	Szerokość w liniach rozgraniczających: 4m jak na rysunku planu
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody.</li> <li>2. Zaleca się odprowadzenie wód opadowych do rowów infiltracyjnych.</li> <li>3. Zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych.</li> <li>4. Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.</li> </ol>
7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mała architektura: nie ustala się.</li> <li>2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.</li> <li>3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji.</li> <li>4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.</li> <li>5. Zieleń: dopuszcza się.</li> </ol>
8.Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Teren znajduje się w zasięgu strefy ochronnej obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 110. Wyklucza się możliwość lokalizowania na obszarze zbiornika obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska; obowiązują wymagania w zakresie ochrony środowiska stawiane obszarom ochronnym GZWP.
9. Stawka procentowa	Nie dotyczy

1. Karta terenu nr <b>1.2/02-KDZ,</b> <b>1.2/03-KDZ,</b> <b>1.2/04-KDZ</b>	
2. Klasa drogi	<b>Tereny na poszerzenie drogi zbiorczej</b> - poszerzenie drogi powiatowej (zbiorczej) nr 1451G .
3.Powierzchnia	<b>0,0350ha; 0,1594ha; 0,0471ha</b>
4. Parametry i wyposażenie	Szerokość w liniach rozgraniczających: 5m jak na rysunku planu
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy.
6. Warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Redy. Realizacja zamierzenia nie może spowodować pogorszenia walorów krajobrazowych terenu chronionego. Wszelkie działania podejmowane na tym obszarze powinny być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz uzgodnione z właściwym Konserwatorem Przyrody.</li> <li>2. Na terenie 1.2/02-KDZ, 1.2/03-KDZ i 1.2/04-KDZ znajdują się drzewa przydrożne obficie porośnięte porostami w tym objętymi ochroną ścisłą i częściową. Dopuszcza się ich wycięcie po wcześniejszym uzyskaniu zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska.</li> <li>3. Zaleca się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych.</li> <li>4. Zaleca się zastosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych.</li> <li>5. Pozostałe warunki jak w § 6 ust.1 uchwały.</li> </ol>



7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych	1. Mała architektura: nie ustala się. 2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się. 3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji. 4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się. 5. Zieleń: dopuszcza się.
8. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów	Nie dotyczy
9. Stawka procentowa	Nie dotyczy

**Rozdział III**  
**Przepisy końcowe**

§ 10

Zobowiązuje się Wójta Gminy Luzino do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem,
- 2) publikacji uchwały na stronie internetowej gminy oraz umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Luzino,
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do dokumentów przedstawiających plan i wydawania z tych dokumentów na wniosek zainteresowanych,

potrzebnych im wyrysów i wypisów na zasadach określonych w art. 30 ust. 2 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

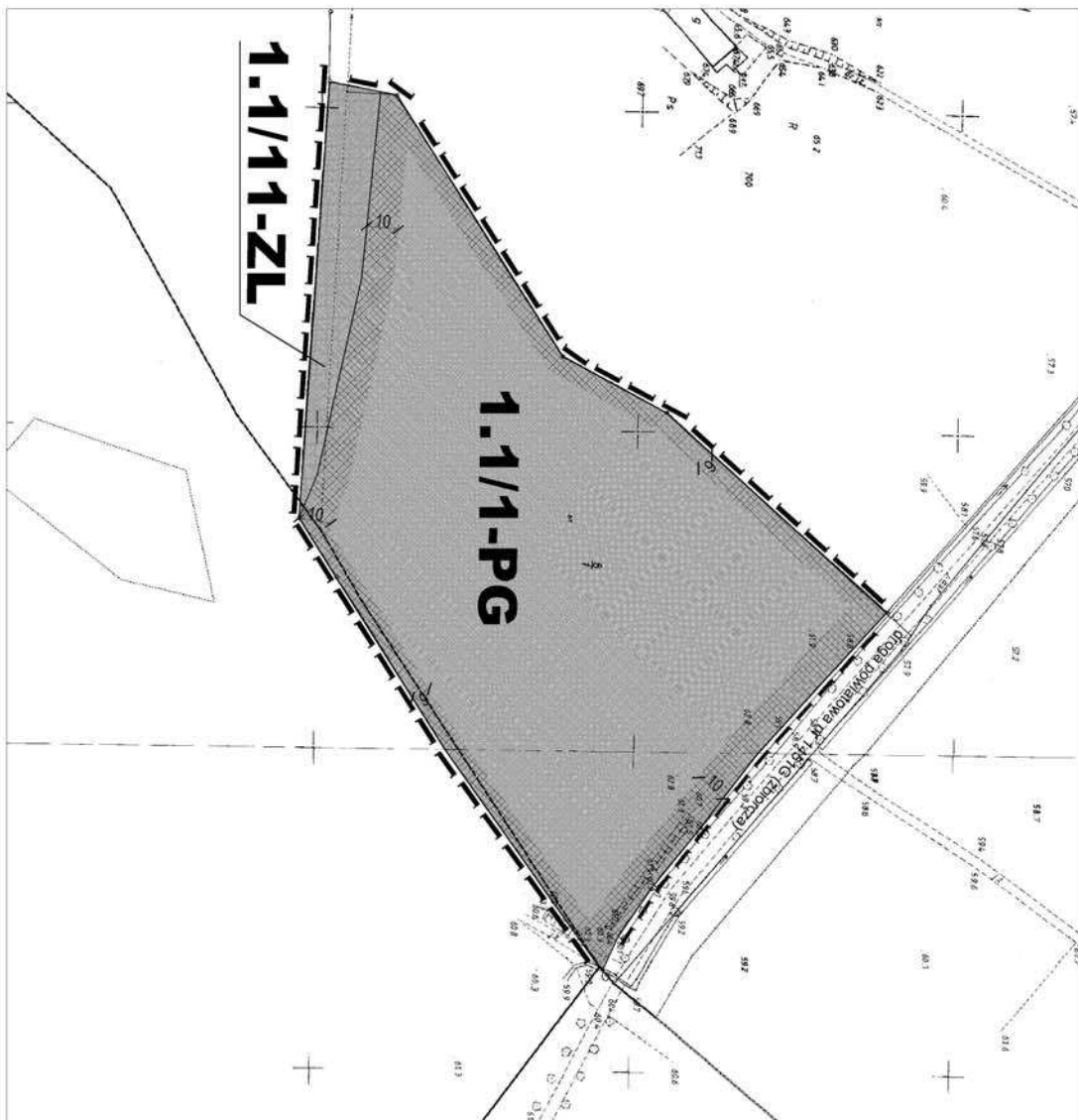
§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 10 pkt 1, 2 i 3, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

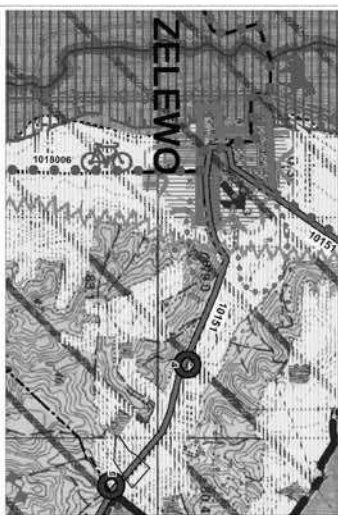
Przewodniczący  
Rady Gminy  
*Waldemar Kunz*

Załącznik nr 1.1  
do Uchwały Nr XXXVI/339/2009  
Rady Gminy w Luzinie  
z dnia 7 grudnia 2009 r.

# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO fragmentów wsi Zelewo (działki nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2) w gminie Luzino



Wzrós ze Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino



- Granice obszarów objętych planem
- Linie zabudowy (maksymalnej i minimalnej)
- Linie systemy kanalizacji
- Obszar Chronionego Krajobrazu
- A - Przewidywany - Lasy
- GZMP - T10 - Obszar Zielony (MMP) Podlegający
- Miasteczka archeologiczne w strefach ochrony archeologicznej (pomniki przyrody w części objętej planem)
- Miejscowości szlaki pieszo-konny (konno-konny) - szlaki
- gromadzi przyrody przyrodnicze do ochrony

## OZNACZENIA PLANU

### USTALENIA PLANU

Granica opracowania

Linie rozgraniczające tereny o różnych  
przeznaczeniach lub różnym sposobie zagospodarowania

Filar ochronny zabia o szerokości 6m i 10m

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

**PG** Obszary i tereny gminne

**ZL** Lasy

Załącznik nr 1.1 do Uchwały IV nr .....  
Rady Gminy Luzino ..... 2008 roku  
z dnia .....

**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
fragmentów wsi Zelewo (data: RM nr 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2)  
w gminie Luzino

**PROJEKT PLANU** ..... **SKALA 1:2000**

Działka 8/1, Zelewo

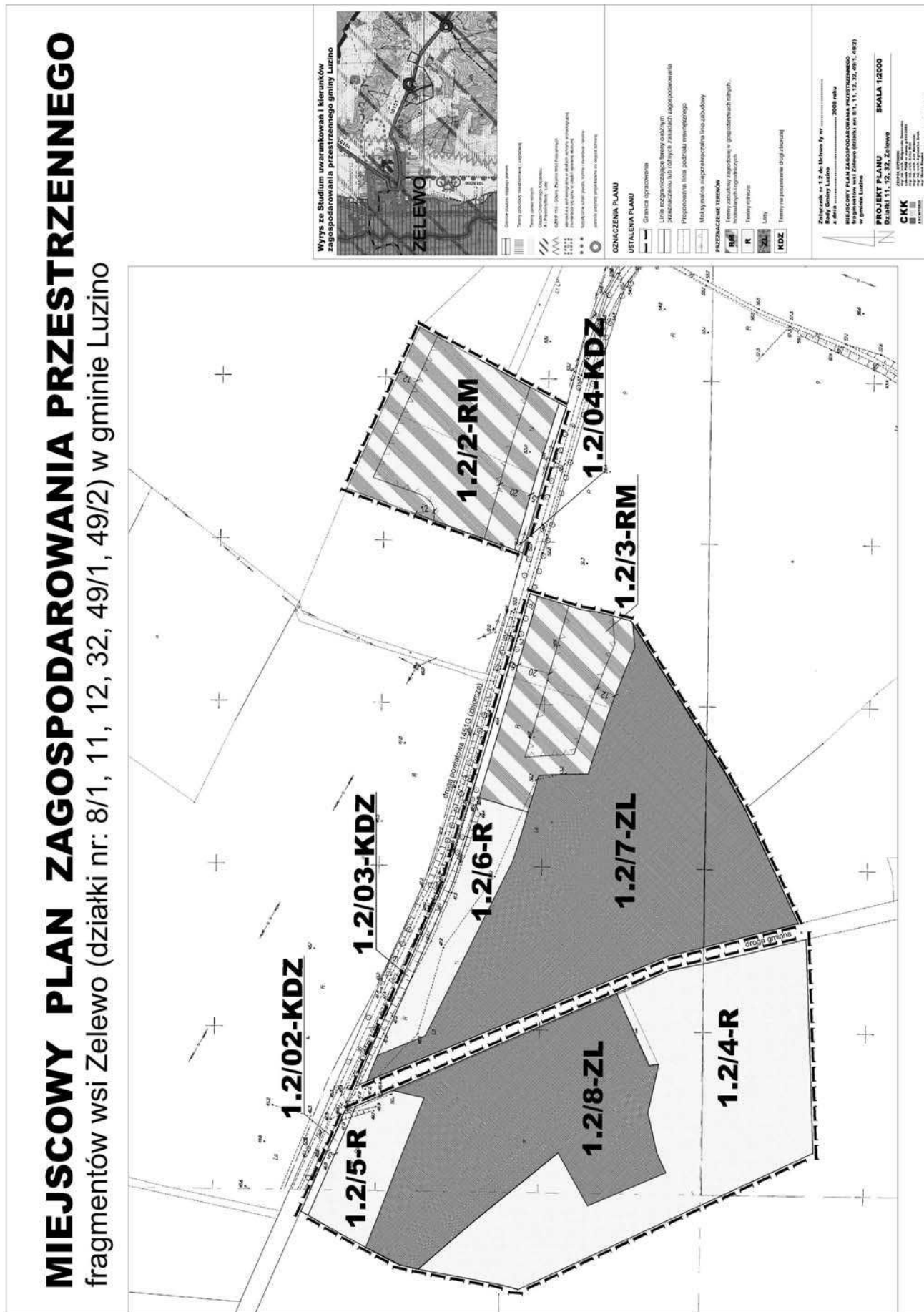
## CKK

Instytut Urbanistyki i Architektury  
ul. Wolności 100, 83-100 Luzino  
tel. 58 245 23 00, 24 52 00 00  
e-mail: biuro@ckk.luzino.pl  
www.ckk.luzino.pl  
REG. SĄDOWY KRS 0000380000  
REG. SĄDOWY KRS 0000380000  
REG. SĄDOWY KRS 0000380000  
REG. SĄDOWY KRS 0000380000

Załącznik nr 1.2  
do Uchwały Nr XXXVI/339/2009  
Rady Gminy w Luzinie  
z dnia 7 grudnia 2009 r.

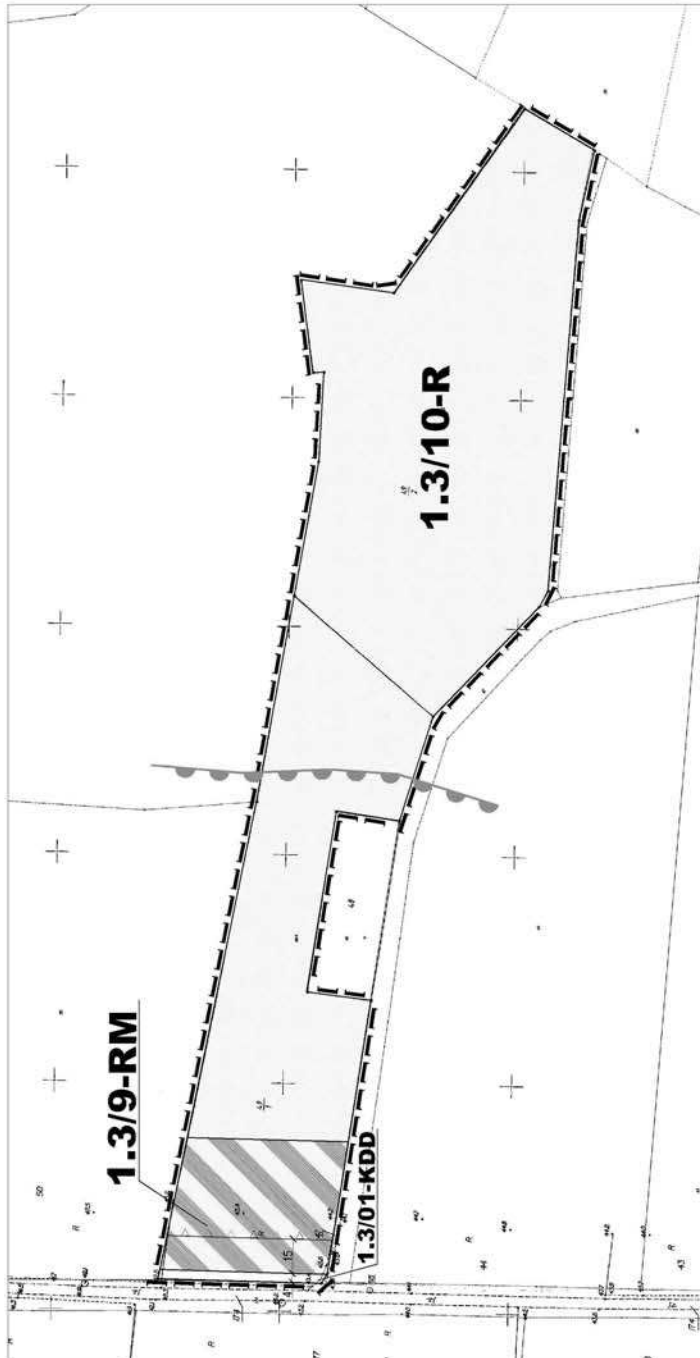
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

fragmentów wsi Zelewo (działki nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2) w gminie Luzino



Załącznik nr 1.3  
do Uchwały Nr XXXVI/339/2009  
Rady Gminy w Luzinie  
z dnia 7 grudnia 2009 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
fragmentów wsi Zelewo (działki nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2) w gminie Luzino



**Wzrys za Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Luzino**

Granica obszaru objętego planem

- Tereny zabudowy zamieszkalowej i ogólnoużytkowej
- Tereny parku krajobrazowego
- Ochrona przyrody – krajobraz
- A - Tereny zielone - Lasy
- OZWP 110 - Obszary Chronione Wód Podziemnych
- stanowiska archaeological w strukturach szkieletu architektonicznego (numeracja wg planu w układzie współrzędnych)
- stanowiska archeologiczne - szkielety i pozostałości - 10metrowa
- stanowiska archeologiczne - pozostałości szkieletu i pozostałości - 10metrowa
- stanowiska archeologiczne - pozostałości szkieletu i pozostałości - 10metrowa
- stanowiska archeologiczne - pozostałości szkieletu i pozostałości - 10metrowa

**OZNACZENIA PLANU**

**USTALENIA PLANU**

- Granica opracowania
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania
- Maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

- RM** Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach
- R** Tereny rolnicze
- KDD** Tereny na poszerzenie drogi ogólnoużytkowej

**INNE OZNACZENIA**

- GDZWP 110 - Obszary Chronione Wód Podziemnych

Załącznik nr 1.3 do Uchwały nr ...../2009 roku  
Rady Gminy Luzino

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
fragmentów wsi Zelewo (działki nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2)  
w gminie Luzino

**PROJEKT PLANU**  
Działka 49/1, 49/2, Zelewo

**SKALA 1:2000**

**CKK**  
Krzysztof Chojanowski  
ul. Sienkiewicza 10  
85-400 Kalisz  
tel. 77 421 55 51  
www.ckkprojekt.com.pl  
REGON 141684278

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXVI/339/2009  
Rady Gminy w Luzinie  
z dnia 7 grudnia 2009 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Do projektu planu dot. fragmentów wsi Zelewo (działki nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2) w gminie Luzino nie wpłynęły uwagi w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami).

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXVI/339/2009  
Rady Gminy w Luzinie  
z dnia 7 grudnia 2009 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

### **SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM DOT. FRAGMENTÓW WSI ZELEWO (DZIAŁKI Nr: 8/1, 11, 12, 32, 49/1, 49/2) W GMINIE LUZINO.**

1. Tereny przeznaczone w planie do zagospodarowania powinny być dopuszczane do zainwestowania sukcesywnie, umożliwiając spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:
  - 1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - 2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,
  - 3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy sieci drogowej.
3. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.
4. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych.

Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych.

Chodzi o wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancje możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

Najtrudniejszym i najkosztowniejszym elementem uzbrojenia będzie kanalizacja sanitarna.

Jest to jedna z droższych sieci, jak również jej wykonanie warunkuje ostateczne wyposażenie dróg w nawierzchnię utwardzoną.

## **ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą 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.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Eko-funduszu).

### **Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (w tym dla terenu objętego planem miejscowym):**

- I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.
- IV. 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.

### **Zasady prowadzenia polityki finansowej:**

- I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłat adiacenckich itp.) powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.