

09.09.2013 do
09.10.2013

wykonano

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOSAKOWO
z dnia roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu Grupowej Oczyszczalni Ścieków „Dębogórze” w gminie Kosakowo**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 roku o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

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

§ 1

Po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kosakowo” uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Kosakowo Nr XXI/49/2008 z dnia 28 maja 2008 roku (tekst jednolity po zmianach) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Grupowej Oczyszczalni Ścieków „Dębogórze” w gminie Kosakowo.

§ 2

Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) **teren** – obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 i odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod sieci i urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (w tym drogi, ciągi pieszo - jezdne, chodniki i ścieżki rowerowe, stacje bazowe telefonii komórkowej) oraz zieleń urządzoną,
- 2) **wysokość zabudowy** – wysokość budynków w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 3) **dach stromy** – dach, który spełnia równocześnie następujące warunki:
 - a) połacie dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż 30° , a w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem większym niż 10° ,
 - b) powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem odwzorowanym na rzucie poziomym.
- 4) **maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz – określonych w ustaleniach planu – budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni i tarasów o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej.
- 5) **układ odwadniający** - układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, ciekły naturalne, kanały, rowy i drenaże,
- 6) **zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** - teren biologicznie czynny w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 8) **budynek techniczny i technologiczny** – budynek przeznaczony wyłącznie dla urządzeń technologicznych, urządzeń i instalacji w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz ich obsługi w zakresie niezbędnym do ich prawidłowego funkcjonowania

§ 3

Definicje przeznaczeń terenów. Przeznaczenie każdego terenu może być uszczegółowione w karcie terenu.

K/E/O/C/P/U/IT – kanalizacja sanitarna, elektroenergetyka, gospodarowanie odpadami, ciepłownie, teren zabudowy produkcyjnej, teren zabudowy usługowej i wspólne tereny dla różnych systemów infrastruktury technicznej, np.: korytarze infrastruktury technicznej, zgrupowania obiektów infrastruktury technicznej; z wyłączeniem:

- a) szpitali i domów opieki społecznej,
- b) budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².

P tereny zabudowy produkcyjnej. Wszelka działalność gospodarcza z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz usług, z wyłączeniem:

- a) szpitali i domów opieki społecznej,
- b) budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

P/U – teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej, z wyłączeniem:

- a) zakładów o zwiększonym albo dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- b) składowania materiałów lub towarów pod gołym niebem (oprócz materiału szkółkarskiego i asortymentu ogrodniczego charakterystycznego dla sklepów ogrodniczych) w odległości mniejszej niż 100 m od istniejących bądź planowanych terenów mieszkaniowych,
- c) obiektów generujących ruch powyżej 3 pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej 12 ton lub większej na godzinę, na ulicach lokalnych lub dojazdowych przebiegających przez istniejące bądź planowane tereny zabudowy mieszkaniowej,

U - tereny zabudowy usługowej komercyjnej i publicznej:

- a) z wyłączeniem:
 - stacji paliw,
 - warsztatów samochodowych blacharskich i lakierniczych,
 - stacji obsługi samochodów ciężarowych i autobusów,
- b) dopuszcza się:
 - parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
 - salony samochodowe (z serwisem),
 - małe hurtownie do 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - budynki zamieszkania zbiorowego,
 - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;

E - elektroenergetyka, np.: główne punkty zasilania elektroenergetycznego;

K - kanalizacja sanitarna, np.: oczyszczalnie ścieków, przepompownie ścieków sanitarnych;

O - gospodarowanie odpadami, np.: składowiska odpadów, zakłady utylizacji odpadów;

C - ciepłownictwo, np.: elektrociepłownie, kotłownie;

IT - wspólne tereny dla różnych systemów infrastruktury technicznej, np.: korytarze infrastruktury technicznej, zgrupowania obiektów infrastruktury technicznej;

ZI - zieleń izolacyjna

KD - tereny ulic dojazdowych

KL - tereny ulic lokalnych

§ 4

1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej w tym dla układu komunikacyjnego i stacji bazowych telefonii komórkowej.
2. Na całym terenie objętym planem dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (w tym dróg, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych) oraz zieleni urządzonej.

3. Dopuszcza się na terenie zabudowanym wydzielenie mniejszej działki niż przewiduje uchwała, dla uregulowania stanów prawnych lub na poszerzenie drogi, zgodnie z przepisami szczególnymi.
4. Obowiązuje zakaz wydzielenia jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
5. Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
6. Dopuszcza się istniejący podział geodezyjny, nie spełniający standardów wielkości działek przewidywanych uchwałą, zatwierdzony przed wejściem w życie planu miejscowego.
7. Wszelkie istniejące urządzenia i sieci infrastruktury inżynierskiej kolidujące z projektowaną zabudową należy przebudować zgodnie z warunkami wydanymi przez gestora sieci.
8. Wody opadowe z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika powinny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.
9. Dopuszcza się zabudowę towarzyszącą nawiązującą charakterem i skalą do istniejącej zabudowy. Obiekty małej architektury (np. ogrodzenia) dostosowane kolorystyką i materiałem do istniejącej zabudowy. Zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na terenach P/U. Ogrodzenie terenu czyszczalni – pełne, spełniające funkcję ochronną przed emisją hałasu i odorów.
10. Cały teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie lotniska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Cały teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110.

§ 5

Ustala się podział obszaru objętego planem na 33 tereny.

Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU GRUPOWEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW „DĘBOGÓRZE” W GMINIE KOSAKOWO

| | | | | |
|----|---|--|--------------|---------|
| 1. | NUMER | 001 | POWIERZCHNIA | 39,06ha |
| 2. | FUNKCJA | K/E/O/C/P/U/IT – teren oczyszczalni ścieków - kanalizacja sanitarna, elektroenergetyka, gospodarowanie odpadami, ciepłownię, teren zabudowy produkcyjnej, teren zabudowy usługowej i wspólne tereny dla różnych systemów infrastruktury technicznej - bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami | | |
| 3. | ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO Stosuje się zasady określone w pkt. 4, 5, 7, 8 | | | |
| 4. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU | | | |
| | 1) linie zabudowy: | maksymalne nieprzekraczalne: w odległości 10.0m od terenu zieleni izolacyjnej (012-ZI), pozostałe zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi | | |
| | 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: | minimalna: nie ustala się maksymalna: 80% | | |
| | 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej: | 10% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją | | |
| | 4) intensywność zabudowy dla powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją: | minimalna: 0 maksymalna: 1,5 | | |
| | 5) wysokość zabudowy: | minimalna: nie ustala się maksymalna: dla obiektów technicznych i technologicznych – dowolna z zastrzeżeniem pkt 13 dla pozostałych budynków do 12.0 m | | |
| | 6) kształt dachu: | dowolny, o kącie nachylenia połaci do 45 ⁰ | | |
| | 7) gabaryty inne: | Dowolne | | |
| | 8) formy zabudowy: | Dowolne | | |
| | 9) inne: | nie ustala się | | |
| 5. | ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI | | | |
| | 1) Wielkość działki: minimalna – 2000 m ² , maksymalna – nie ustala się | | | |

| | |
|------------|--|
| | 2) Szerokość frontu działki: dowolna 3) Kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny |
| 6. | ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
| | 1) dostępność drogowa dla terenu: 001 z ulicy Leśnej (poza granicami planu), z ulicy 024-KL |
| | 2) parkingi: minimum 2 mp na 1000m ² pow. składowej, zakłady: minimum 2 mp na każdych 10 zatrudnionych, usługi: minimum 1mp na 50 m ² pow. użytkowej oraz 2 mp na każdych 10 zatrudnionych |
| | 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej |
| | 4) odprowadzenie ścieków komunalnych: bytowe do kanalizacji sanitarnej, przemysłowe zgodnie z obowiązującymi przepisami |
| | 5) odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego |
| | 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii powiązanych z urządzeniami i obiektami oczyszczalni |
| | 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej, gaz bezprzewodowy lub z odnawialnych źródeł energii powiązanych z urządzeniami i obiektami oczyszczalni |
| | 8) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z odnawialnych źródeł energii powiązanych z urządzeniami i obiektami oczyszczalni |
| | 9) gospodarka odpadami: regulowana odrębnymi przepisami |
| | 10) telekomunikacja: z sieci przewodowej lub bezprzewodowej |
| | 11) planowane urządzenia i sieci magistralne: dopuszcza się |
| 7. | ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ Nie dotyczy |
| 8. | ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY 1) lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi 2) gromadzenie wód opadowych w celu ich późniejszego wykorzystania 3) w przypadku realizacji parkingu terenowego lokalizacja zadrzewień w stosunku jedno drzewo na pięć miejsc postojowych 4) wzdłuż granic terenu oczyszczalni należy wprowadzić pas wielogatunkowej zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 10.0 m. W miejscach kolizji z istniejącą na terenie oczyszczalni zabudową pas zieleni może być odpowiednio węższy. 5) przy modernizacji i rozbudowie obiektów oczyszczalni należy stosować technologie zapewniające hermetyzację procesów przeróbki i składowania osadów. |
| 9. | ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH Nie dotyczy |
| 10. | SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU Zakaz tymczasowego zagospodarowania |
| 11. | USTALENIA DOTYCZĄCE OBSZARÓW REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REKULTYWACJI Nie dotyczy |
| 12. | STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 10% |
| 13. | SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW teren położony w sąsiedztwie lotniska - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi |
| 14. | SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU 1) dopuszcza się budowę wszelkich obiektów do wykorzystania odnawialnych źródeł energii powiązanych z urządzeniami i obiektami oczyszczalni 2) dopuszcza się wykorzystanie w procesach technologicznych urządzeń i instalacji (np. biogazowi, spalarni osadów ściekowych, itp.) tylko i wyłącznie surowców i substancji powstałych w procesie oczyszczania ścieków na terenie Grupowej Oczyszczalni Ścieków „Dębogórze” |