



wyłożenie

11. 04. 2016. do 11. 05. 2016

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 2016 r. poz. 446,) 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 XX/5/2016 z dnia 28 stycznia 2016 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 urządzonej,
- 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, cieki 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, ciepłownia, 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 drogach 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 dróg dojazdowych

KL - tereny dróg lokalnych

§ 4

1. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą wydzielen 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 wydzielania 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. Tereny oczyszczalni należy ogrodzić w sposób zabezpieczający przed dostępem dla osób trzecich.
10. Cały teren objęty planem położony jest w sąsiedztwie lotniska – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 110; część południowa obszaru objętego planem (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 .
12. Wzdłuż ogrodzenia oczyszczalni należy lokalizować zieleń izolacyjną składającą się z krzewów i drzew o własnościach bakteriostatycznych i bakteriobójczych (np. bez czarny) oraz drzewa i krzewy iglaste.

§ 5

Ustala się podział obszaru objętego planem na 34 tereny.

Ustalenia szczegółowe planu są następujące:

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

1.	NUMER	001	POWIERZCHNIA	38,41ha
2.	FUNKCJA	K/E/O/C/P/U/IT – teren oczyszczalni ścieków - kanalizacja sanitarna, elektroenergetyka, gospodarowanie odpadami, ciepłownia, 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 zgodnie z rysunkiem planu, 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 (drogi 034-KL), z drogi 024-KL
	2) parkingi:	minimum 2 mp na 1000m ² pow. składowej, zakłady: minimum 2 mp na każdym 10 zatrudnionych, usługi: minimum 1mp na 50 m ² pow. użytkowej oraz 2 mp na każdym 10 zatrudnionych, miejsca parkingowe dla pojazdów z karta parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi
	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 izolacyjnej wokół obiektów technologicznych i przy ogrodzeniu oczyszczalni, składającego się z krzewów i drzew o własnościach bakteriostatycznych i bakteriobójczych (np.bez czarny) oraz drzewa i krzewy iglaste,	
	2) dopuszcza się 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) docelowa hermetyzacja: - procesów przeróbki osadów, - transportu i składowania popiołów, - osadników,	
	5) docelowa neutralizacja substancji zapachowych.	
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 ODRĘBNYCH 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 obiektów do wykorzystania odnawialnych źródeł energii powiązanych z urządzeniami i obiektami oczyszczalni; 2) w procesach fermentacji i spalania osadów dopuszcza się wykorzystanie wyłącznie substratów powstałych w procesie zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków, 3) wyklucza się lokalizację usług związanych z produkcją żywności, 4) uznaje się za zgodny z planem istniejący budynek administracyjny z wieżą sterowniczą jako zabudowę o wysokości innej niż określona w ust. 4 pkt 5.
15.	ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH Nie ustala się

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

1.	NUMER	002	POWIERZCHNIA	0,52 ha
2.	FUNKCJA	P/U – teren zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej		
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 zgodnie z przepisami budowlanymi i drogowymi		
	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:	minimalna: nie ustala się maksymalna: 60%		
	3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej:	30% powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją		
	4) intensywność zabudowy dla powierzchni działki budowlanej objętej inwestycją:	minimalna: 0 maksymalna: 0,6		
	5) wysokość zabudowy:	minimalna: nie ustala się maksymalna: 12,0 m		
	6) kształt dachu:	dowolny, o kącie nachylenia połaci do 45 ^o		
	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:	002	z drogi 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, miejsca parkingowe dla pojazdów z karta parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi		
	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		
	7) zaopatrzenie w gaz:	z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy		
	8) zaopatrzenie w ciepło:	z sieci ciepłowniczej lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych		
	9) gospodarka odpadami:	regulowana odrębnymi przepisami		
	10) telekomunikacja:	z sieci przewodowej lub bezprzewodowej		