

UCHWAŁA Nr XXXVIII/34/2017
Rady Gminy Kosakowo
z dnia 23 marca 2017 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 641 położonej w Dębogórze gmina Kosakowo przy ul. Rumskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)

w wykonaniu uchwały nr XXVIII/54/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 641 położonej w Dębogórze gmina Kosakowo przy ul. Rumskiej.

Rada Gminy Kosakowo uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części działki nr 641 położonej w Dębogórze gmina Kosakowo przy ul. Rumskiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń tekstu jednolitego zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kosakowo zatwierdzonego uchwałą NR XX/5/2016 Rady Gminy Kosakowo z dnia 28 stycznia 2016 roku.
2. Granice terenu objętego opracowaniem określa załącznik do uchwały nr XXVIII/54/2016 Rady Gminy w Kosakowie z dnia 28 czerwca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 641 położonej w Dębogórze gmina Kosakowo przy ul. Rumskiej.
3. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię około 1,24 ha.

§ 2.

Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) teren elementarny - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:
 - a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku,
 - b) w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku.
- 3) zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4.

1. Oznaczenie terenu: 01.PU.
2. Powierzchnia terenu: 1,17 ha.
3. Przeznaczenie terenu: tereny funkcji przemysłowych i usługowych:
 - 1) wyklucza się lokalizację usług oświaty i opieki zdrowotnej;
 - 2) wyklucza się lokalizację usług turystycznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji;
 - 4) dopuszcza się lokalizację składów, magazynów, hurtowni;

- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjno – biurowych towarzyszących funkcji podstawowej.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
 - 1) kolorystyki zabudowy: dopuszcza się wyłącznie barwy jasne, pastelowe oraz zbliżone do barw naturalnych materiałów typu cegła, kamień;
 - 2) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i pełnych.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) cały teren położony jest w granicach planowanego obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych GZWP – 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy; obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) obowiązuje ochrona dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
 - 4) do nasadzeń dopuszcza się używanie tylko gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo;
 - 5) na obszarze objętym planem występuje wysoki poziom wód gruntowych; w projektach budowlanych poprzedzonych badaniami geotechnicznymi gruntu należy przyjąć odpowiedni sposób fundamentowania budynków uwzględniający wysoki poziom wód gruntowych i podłoże niekorzystne pod zabudowę;
 - 6) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach sąsiednich; zasięg uciążliwości winien być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: na terenie objętym planem nie występują zabytki archeologiczne podlegające ochronie; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się.
8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 6 m od drogi 02.KD.D oraz od granic planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 100 (ul. Rumskiej);
 - 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25%,
 - c) intensywność zabudowy (stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni danej działki budowlanej): minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla funkcji przemysłowej do 12m; dla usług, składów i magazynów do 10m;
 - b) kształt dachu: dowolny.
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - 1) obszar znajduje się w strefie oddziaływania lotniska wojskowego Oksywie; dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego; na całym obszarze, występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do ww. ustawy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gdynia - Kosakowo, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska, ograniczenie wysokości obiektu obejmuje także umieszczone na nim urządzenia; na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej niż 89 m n.p.m.; dopuszczalne wysokości zabudowy, przyjęte w planie miejscowym, uwzględniają ograniczenia, wynikające z wyznaczonych powierzchni ograniczających lotniska;
 - b) zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z art. 87 ust. 6 pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. – Prawo lotnicze,
 - c) wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Ruchu Lotniczego SZ RP, Ul. Żwirki i Wigury 6, 00-912 Warszawa 65;

- 2) obszar znajduje się w strefie ograniczonej wysokości zabudowy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego, będącego własnością Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, ul. Podleśna 61, 01-673 Warszawa, którego budowa i eksploatacja jest celem publicznym w rozumieniu art. 6 pkt 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oraz któremu zapewnia się odpowiednie środki ochrony, aby zabezpieczyć go przed uszkodzeniem lub zakłóceniami w jego działaniu zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) Nr 1108/2009 z dnia 21 października 2009 r. zmieniającego rozporządzenie (WE) nr 216/2008 w zakresie lotnictwa, zarządzania ruchem lotniczym i służb żeglugi powietrznej; ustalenia planu spełniają wymogi dotyczące dopuszczalnych wysokości zabudowy;
 - 3) obszar znajduje się w zasięgu potencjalnego oddziaływania hałasu, wynikającego z lokalizacji lotniska wojskowego Oksywie, powodowanego przez starty, lądowania oraz przeloty statków powietrznych; w celu zapewnienia normatywnego klimatu akustycznego wewnątrz budynków z pomieszczeniami chronionymi przed hałasem należy zastosować przegrody zewnętrzne o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej, zapewniające zachowanie normatywnego poziomu hałasu;
 - 4) część terenu znajduje się na terenie udokumentowanego złoża soli kamiennej „Mechelinki” oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
 - 5) cały teren znajduje się na terenie i obszarze objętym koncesją nr 19/2001/m na bezbiornikowe podziemne magazynowanie gazu ziemnego w PMG Kosakowo, dla których obowiązują przepisy odrębne.
 - 6) należy zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz drogi pożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w terenie nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedur scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 25 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: od 70 ° do 110 °.
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem zbiorników bezodpływowych jako rozwiązań tymczasowych do czasu uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 2) w terenie nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie występują również naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi 02.KD.D oraz z dróg poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zjazdu z drogi wojewódzkiej – ul. Rumskiej, przy granicy z działką o nr. ewid. 4;
 - 3) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach własnej działki z zachowaniem następujących wskaźników miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) dla składów i magazynów minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych oraz miejsca wynikające z prowadzonej działalności;
 - c) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki;
 - d) należy zapewnić stanowiska postojowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z gminnego systemu wodociągowego,
 - b) wodę dla celów p.poż. należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych: do grupowej oczyszczalni ścieków Dębogórze, poprzez sieć kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się lokalizację zbiorników bezodpływowych jako rozwiązań tymczasowych do czasu uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki,

- b) dla terenów wymagających wyposażenia w urządzenia do oczyszczania wód opadowych i roztopowych obowiązuje lokalizacja urządzeń podczyszczających na działce inwestora;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: do obsługi terenu objętego planem w zakresie dostarczenia lub odbioru energii elektrycznej dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę systemu linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
 - 4) zaopatrzenie w gaz: z gazowej sieci rozdzielczej;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł, spełniających normy ochrony środowiska;
 - 6) dopuszcza się remont, budowę, rozbudowę i przebudowę infrastruktury systemów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych.
14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
15. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla całego terenu.

§ 5.

1. Oznaczenie terenu: 02.KD.D.
2. Powierzchnia terenu: 0,07 ha.
3. Przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego oraz krajobrazu: nie ustala się.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) cały teren położony jest w granicach planowanego obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych GZWP – 110 Pradoliny Kaszubskiej i rzeki Redy; obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco pogorszyć stan środowiska;
 - 2) do nasadzeń dopuszcza się używanie tylko gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie oraz siedliskowo.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w terenie nie występują zabytki archeologiczne podlegające ochronie; w przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) przekrój ulicy: D 1/2, tj. ulica jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni.
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
 - 1) teren znajduje się w strefie oddziaływania lotniska wojskowego Oksywie; dla części tego lotniska prowadzony jest proces uruchomienia lotniska cywilnego; na całym obszarze, występują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze oraz rozporządzeń do ww. ustawy;
 - 2) część terenu znajduje się na terenie udokumentowanego złoża soli kamiennej „Mechelinki” oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
 - 3) cały teren znajduje się na terenie i obszarze objętym koncesją nr 19/2001/m na bezzbiornikowe podziemne magazynowanie gazu ziemnego w PMG Kosakowo, dla których obowiązują przepisy odrębne.
 - 4) w terenie nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: nie ustala się.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji: nie ustala się.
13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
 - 2) wody opadowe nie spełniające określonych przepisami norm winny być podczyszczone do obowiązujących parametrów.

14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.
15. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15% dla całego terenu.

§ 6.

W granicach objętych niniejszym planem tracą moc przepisy uchwały Nr V / 16 / 2003 Rady Gminy Kosakowo z dnia 4 marca 2003 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla bezzbiornikowego magazynowania gazu - Podziemny Magazyn Gazu Kosakowo, publ. w Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 46, poz. 697 z dnia 31.03.2003r.

§ 7.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kosakowo.

§ 8.

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