

§ 16. KARTA TERENU MIEJSKOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRALNEJ CZEŚCI MIEJSCOWOŚCI LUBLEWO GDAŃSKIE, GM. KOLBUDY

1. NUMER TERENU: **16.**

2. POWIERZCHNIA: 2,89 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. **ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:** zgodnie z § 4 ust. 4-6.

5. **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:** stosuje się zasady zawarte w ust.: 6, 8, 9.

6. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:**

1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
- b) pozostałe – zgodnie z przepisami;

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 20 %,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki: 30 %;

4) intensywność zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 0,6;

5) wysokość zabudowy – minimalna: 0, maksymalna: 9 m;

6) geometria dachu:

a) dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci 40-45 stopni; dopuszcza się naczółki,

b) dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni pod warunkiem zastosowania wysokiej ścianki kolankowej o wysokości: minimalnej – 0,8 m, maksymalnej – 1,8 m; w przypadku realizacji zabudowy o wysokości jednej kondygnacji naziemnej (z dopuszczeniem piwnic) dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych o symetrycznych kątach nachylenia połaci 22-25 stopni bez ścianki kolankowej, z zastosowaniem w elewacji budynku architektonicznych środków wyrazu nawiązujących do zewnętrznego wyglądu ścianki kolankowej;

c) dla zabudowy gospodarczej wolnostojącej oraz garaży wolnostojących o powierzchni zabudowy maksymalnej 35 m² dopuszcza się ponadto dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci 20-45 stopni;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²;

8) maksymalna powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – 200 m²; w przypadku realizacji garażu (w tym wraz z pomieszczeniami gospodarczymi) wbudowanego w bryłę budynku, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy łącznie do 250 m²;

9) formy zabudowy – wolnostojące;

10) dla nowej zabudowy ustala się poziom posadowienia parteru przy głównym wejściu do budynku – maksymalnie 0,6 m.

7. **ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI (ZGODNIE Z USTAWĄ O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI):**

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – minimalna 1000 m²;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**

1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku ustalony w przepisach odrębnych;

2) ustala się lokalizowanie zieleni w formie grup drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

- 3) ustala się gromadzenie co najmniej części wód opadowych z dachów budynków w zbiornikach i wykorzystywanie ich między innymi dla celów porządkowych oraz pielegnacyjnych;
 - 4) zakaz makroniwelacji.
9. **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOWAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:** tereny położone w strefie ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi Lublewo Gdańskie – jak na rysunku planu, dla którego ustala się zasady kształtuowania struktury przestrzennej zgodnie z § 7 ust. 2.
10. **ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.
11. **SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:** teren położony w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Straszyn” z rzeki Raduni – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z przepisami.
12. **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:** zgodnie z ust. 9 pkt 4.
13. **ZASADY TECHNICZNEJ: DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI INFRASTRUKTURY**
- 1) dostępność drogowa – od przylegających do terenów: ulic, dróg wewnętrznych, oraz spoza granic planu, z uwzględnieniem § 5 ust. 6;
 - 2) parkingi – do realizacji na terenie inwestycji, zgodnie z § 5;
 - 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków – do kanalizacji sanitarnej;
 - 5) zagospodarowanie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnyimi;
 - 9) gospodarka odpadami – zgodnie z przepisami odrębnyimi.
14. **SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:** do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
15. **STAWKA PROCENTOWA, NA PODSTAWIE KTÓREJ USTALA SIĘ OPŁATE, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM:** 30 %.