

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-4/01

1. NUMER TERENU: **01**

2. POWIERZCHNIA: 2,74 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowej /M/ z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (do 50% pow. użytkowej budynku).

Zakaz przekształcania istniejącej zabudowy w zabudowę wielorodzinną.

4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

4.1 linie zabudowy - jak na rysunku planu,

4.2 wysokość zabudowy - do 12,5 m,

4.3 dopuszczalny procent terenu przeznaczony pod zabudowę: 20% pow. działki,

4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% pow. działki,

4.5 inne warunki:

- dachy spadziste o nachyleniu 40°- 45° lub mansardowe,

- zakaz wtórnych podziałów działek.

5. PARKINGI - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, min. 2 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej usług – w granicach działki.

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY:

6.1 drogi - dojazd od ulicy Żeromskiego oraz do budynków przy ul. Moniuszki 5,7 od ul. Moniuszki poza granicą planu,

6.2 woda - z sieci miejskiej,

6.3 elektryczność - z sieci 15 KV poprzez stację transformatorową 15/0,4 KV,

6.4 gaz - z sieci rozdzielczej,

6.5 ogrzewanie - indywidualne – elektryczne, gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,

6.6 ścieki sanitarne - do kanalizacji sanitarnej,

6.7 wody opadowe - siecią kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo,

6.8 utylizacja odpadów stałych - wywóz na wysypisko odpadów.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE:

7.1 obszar objęty planem położony jest w zasięgu zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979r.

7.2 teren 01 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:

- historyczny układ przestrzenny, czyli rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych – linie zabudowy, przedogródki od strony ulic Abrahama i Żeromskiego

- historyczna zabudowa –

- willa z początku XX wieku (ok. 1920r.) i park przy ul. Abrahama 10 – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 1094 – ochrona pełna

- kamienice czynszowe wielomieszkaniowe:

- ul. Abrahama 4 z roku 1927

- ul. Abrahama 6 z roku 1915

tworzące początkowy mocno eksponowany fragment północnej pierzei ulicy Abrahama – ochrona bryły, elewacji frontowych oraz kąta nachylenia dachu

- wille:

- ul. Abrahama 14 z roku ok. 1920,

- ul. Abrahama 16 z pocz. XX wieku,

- ul. Abrahama 24 z roku ok. 1925,

tworzące willowy fragment północnej pierzei ulicy Abrahama oraz ul. Żeromskiego 8 i 10 z pocz. XX wieku jako przykłady architektury willowej górnego Sopotu – północnej pierzei ul. Żeromskiego - ochrona bryły, elewacji oraz kąta nachylenia dachu,

7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- nowa zabudowa musi być dostosowana do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów,
- w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej oraz stosowanie materiałów użytych w obiekcie istniejącym – powyższe ustalenie nie dotyczy obiektów powojennych,
- obowiązuje wymóg sporządzania studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia w tym wysokości i szerokości frontów,

7.4 warunki inne:

- ochrona stolarki okiennej i drzwiowej, ustalenie nie dotyczy budynków powojennych,
- zakaz stosowania agresywnych form reklamy i umieszczania reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych,
- obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów itp.) oraz detali architektonicznych wywodzących się z form historycznych.

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA - w pasie terenu o szerokości 30 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków – wymagane krycie dachów materiałami nie rozprzestrzeniającymi ognia.

9. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

10. INNE USTALENIA:

10.1 zakaz budowy garaży wolnostojących na terenach zabudowy wielorodzinnej na terenie działki przy ul. Abrahama 18 dopuszcza się funkcję usługową z zakresu nauki,

10.2 wymagane przejście piesze jak na rysunku planu,

10.3 teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot.