

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

1. NUMER TERENU: 20
2. POWIERZCHNIA: 0,63 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowej /M/ z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (do 50% pow. użytkowej budynku) oraz parking /KP/.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
 - 4.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym,
 - 4.3 dopuszczalny procent terenu przeznaczony pod zabudowę – zakaz rozbudowy rzutu poziomego budynków,
 - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% 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 ulic Wybickiego i ulicy dojazdowej 34.KD,
 - 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 12.02.1979 r.,
 - 7.2 teren 20 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
 - historyczny układ przestrzenny zespołu zabudowy stanowiący zamkniętą kompozycję urbanistyczno - architektoniczną, czyli rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych - linie zabudowy, przedogródki od strony ulicy Wybickiego,
 - historyczna zabudowa:
 - kamienice czynszowe wielomieszkaniowe:
 - ul. Wybickiego 40 z roku 1912,
 - ul. Wybickiego 42 z roku 1920,
 - ul. Wybickiego 44 z roku 1928 oraz
 - willa kilkumieszkaniowa:
 - ul. Wybickiego 38 z roku 1907
 - 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,

- 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,
- 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.NNE USTALENIA:

- 10.1 zakaz budowy garaży wolnostojących na terenach zabudowy wielorodzinnej,
- 10.2 teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot.