

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

1. NUMER TERENU: 14
2. POWIERZCHNIA: 2,54 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:
 - dla działek do 900 m² - 25% pow. działki,
 - dla działek powyżej 900 m² - 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 Abrahama, Mickiewicza, Padarewskiego,
 - 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 14 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 szczególnie od strony ulicy Abrahama
 - historyczna zabudowa –
 - historyczne założenie willowo – ogrodowe ul. Mickiewicza 12, obiekt wpisany do rejestru zabytków w tym willa, budynek gospodarczy, ogród pod nr 1041 – ochrona pełna,
 - wille:
 - ul. Mickiewicza 14 z 1910 r.
 - ul. Mickiewicza 16 z 1915 r.
 - ul. Mickiewicza 18 z 1911 r.
 - ul. Mickiewicza 20 z 1912 r.
 - ul. Mickiewicza 22 z pocz. XX wieku
 - ul. Abrahama 29 z 1929 r.
 - ul. Padarewskiego 1 z ok. 1910 r.
 - ul. Padarewskiego 3 z 1914 r.
 - ul. Padarewskiego 5 z 1910 r.
 - ul. Padarewskiego 7 z 1913 r.
 - ul. Padarewskiego 9 z 1910 r.

ul. Padarewskiego 15 z 1926 r.

ul. Padarewskiego 17 z 1922 r.

nadające swoją architekturą szczególny charakter zespołom zabudowy ulic Mickiewicza i Padarewskiego - 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,
- 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 – nie ustala się.

9. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

10. NNE USTALENIA:

- 10.1 teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot.