

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

---

1. NUMER TERENU: 19
2. POWIERZCHNIA: 1,84 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:
    - dla zabudowy jednorodzinnej - 12,5 m,
    - dla zabudowy wielorodzinnej – zakaz nadbudowy,
  - 4.3 dopuszczalny procent terenu przeznaczony pod zabudowę:
    - dla działek do 900 m<sup>2</sup> - 25% pow. działki,
    - dla działek powyżej 900 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług – w granicach działki.
6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY:
  - 6.1 drogi - dojazd od ulic Wybickiego, Armii Krajowej, Konopnickiej 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 19 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 ulic Wybickiego i Armii Krajowej,
    - historyczna zabudowa – tworząca fragment historycznego założenia ulicy Wybickiego –
      - kamienica czynszowa wielomieszkaniowa ul. Wybickiego 30a, z roku 1914 – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 764 – ochrona pełna,
      - kamienica czynszowa wielomieszkaniowa ul. Wybickiego 30, z roku 1910 – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 763 – ochrona pełna,
      - kamienica (pierwotnie willa) ul. Wybickiego 32, z roku 1910 – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 765 – ochrona pełna,
      - kamienice czynszowe:
        - ul. Armii Krajowej 63 z roku 1905,
        - ul. Armii Krajowej 65 z roku 1910,

ochrona bryły, elewacji i 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:

- zakaz zabudowy loggii i balkonów w zabudowie wielorodzinnej,
- 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 –

8.1 w granicach terenu przy ulicy Armii Krajowej 65 znajduje się pomnik przyrody nr 850 modrzew europejski, w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu przy ul. Wybickiego (przed posesją nr 20) znajduje się pomnik przyrody nr 853 wiąz szypułkowy,

8.2 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 Uzdrowska Sopot.