

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

- 1, NUMER TERENU: 16
2. POWIERZCHNIA: 3,12 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 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, Andersa, Armii Krajowej,
 - 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 16 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 –
 - willa kilkumieszkaniowa przy ul. Abrahama 5/7 z 1923 r., architekt Tofenberg, wpisana do rejestru zabytków pod nr 859 – ochrona pełna
 - kamienice czynszowe wielomieszkaniowe z lat 1922-25:
 - ul. Abrahama 1,
 - ul. Armii Krajowej 95,
 - rozpoczynające od wschodu południową pierzeję ulicy Abrahama – ochrona bryły, elewacji i kąta nachylenia dachu,
 - wille:
 - ul. Abrahama 9 z roku 1925,
 - ul. Abrahama 23 z lat 1915-20,
 - ul. Andersa 24 z roku 1924,
 - ul. Andersa 26 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 – nie ustala się.

9. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

10. INNE USTALENIA:

10.1 zakaz budowy garaży wolnostojących na terenach zabudowy wielorodzinnej,

10.2 działki położone na zapleczu posesji przy ul. Abrahama 9 i 11 (nr 44/4, 44/5, 45/2, 45/4, 45/7, 45/5, 45/6, 67/3, 67/4, 67/5, 67/6) przeznacza się na zielen przydomową,

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