

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-5/01

1. NUMER TERENU: **04**
2. POWIERZCHNIA: 3,71 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowej /M/ z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (do 50% pow. użytkowej budynku).
Zakaz przekształcania istniejącej zabudowy jednorodzinnej w zabudowę wielorodzinną.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
 - 4.1 linie zabudowy - obowiązuje istniejąca linia zabudowy od strony ulic Armii Krajowej i Conrada
- od strony ulicy Kochanowskiego 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 – 50% pow. działki.
 - 4.5 inne warunki - dachy spadziste o nachyleniu 40°- 45° lub mansardowe, nie dotyczy budynku przy ulicy Kopernika 1
- działka 80/2 nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej
- zakaz wtórnych podziałów
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 Kochanowskiego, Armii Krajowej, Reymonta, Conrada, Kopernika
 - 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, olejem opałowym lub z innych źródeł proekologicznych
 - 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 04 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowi:
 - historyczny układ przestrzenny, czyli pierwotne rozplanowanie zabudowy jej zasadnicze proporcje, podziały geodezyjne, przedogródki (skarpa) przy ulicy Armii Krajowej
 - historyczna zabudowa –
wille:
ul. Kopernika 1 z roku 1930 – rozbudowana z zachowaniem stylu
ul. Reymonta 1 z roku 1909
ul. Reymonta 2
ul. Reymonta 4 z roku 1909
ul. Reymonta 6 z roku 1912
ul. Reymonta 7 z roku 1928
ul. Reymonta 8 z roku 1922
ul. Reymonta 10 z roku 1924
ochrona bryły i usytuowania, zakaz zmiany nachylenia połaci dachowych i pokrycia

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 obiektów 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 – dotyczy pierzei ulicy Armii Krajowej

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:

- od strony północnej zieleń ochronno – krajobrazowa – ochrona skarpy przed erozją poprzez pielęgnację, zabezpieczenia techniczne i zagospodarowanie zielenią krajobrazową – element osnowy ekologicznej miasta
- 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. Na działkach graniczących z rezerwatem Zajęcze Wzgórze obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków w kierunku lasu.

9. STAWKA PROCENTOWA: 0%

10. INNE USTALENIA:

- zakaz budowy garaży wolnostojących na terenach zabudowy wielorodzinnej (działka przy ul. Armii Krajowej 43)
- ciągi piesze jak na rysunku planu
- teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot