

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

---

1. NUMER TERENU: 01
2. POWIERZCHNIA: 0,88 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, Krótkiej i Wybickiego  
- od strony ulicy Kopernika jak na rysunku planu
  - 4.2 wysokość zabudowy – dla zabudowy jednorodzinnej do – 12,5 m  
- dla zabudowy wielorodzinnej zakaz powiększania wysokości istniejących obiektów
  - 4.3 dopuszczalny procent terenu przeznaczony pod zabudowę:  
- dla zabudowy jednorodzinnej – 25% pow. działki  
- dla zabudowy wielorodzinnej – 30% pow. działki
  - 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług – w granicach działki.
6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY:
  - 6.1 drogi - dojazd od ulic Wybickiego, Armii Krajowej, Kopernika i Krótkiej
  - 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 01 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, linie zabudowy i przedogródki od strony ulic: Armii Krajowej i Wybickiego
    - historyczna zabudowa –  
Kamienice czynszowe wielomieszkaniowe:  
ul. Armii Krajowej 55 z roku 1915  
ul. Armii Krajowej 57 z roku 1914  
ul. Armii Krajowej 61 z roku 1907,  
tworzące fragment zachodniej pierzei ul. Armii Krajowej – ochrona elewacji, 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
- 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 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

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:

8.1 w granicach terenu przy ulicy Wybickiego 23 znajduje się pomnik przyrody nr 582 buk zwyczajny, odmiana czerwona

9. STAWKA PROCENTOWA: 0%

10. INNE USTALENIA:

- zakaz budowy garaży wolnostojących na terenach zabudowy wielorodzinnej
- teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Sopot