

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

1. NUMER TERENU: **03**
2. POWIERZCHNIA: 1,41 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 ulicy Wybickiego
- od strony ulicy Kopernika jak na rysunku planu
 - 4.2 wysokość zabudowy - jak w stanie istniejącym, w budynkach przy ulicy Kopernika 5 i 5 a dopuszcza się nadbudowę dachem spadzistym o kącie nachylenia 40° - 45° lub mansardowym
 - 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
- 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 ulic Wybickiego i 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 03 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
 - historyczny układ przestrzenny, czyli pierwotne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje, podziały geodezyjne, przedogródki od strony ulicy Wybickiego
 - historyczna zabudowa –
Kamienica czynszowa:
ul. Wybickiego 43 z roku 1913 – obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 787 – ochrona pełna
Kamienica czynszowa:
ul. Wybickiego 41 z roku 1911 oraz willa
ul. Kopernika 3 z roku ok. 1920
– ochrona elewacji 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

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:

- 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 Zajęcie Wzgórze obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków w kierunku lasu.

9. STAWKA PROCENTOWA: 0%

10. INNE USTALENIA:

- zakaz budowy garaży wolnostojących na terenach zabudowy wielorodzinnej
- ciąg pieszy jak na rysunku planu
- teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot