

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

---

1. NUMER TERENU: **02**
2. POWIERZCHNIA: 1,04 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 - obowiązują istniejące linie zabudowy
  - 4.2 wysokość zabudowy - jak w stanie istniejącym
  - 4.3 dopuszczalny procent terenu przeznaczony pod zabudowę:
    - zakaz rozbudowy rzutu poziomego budynków
  - 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, 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 02 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, Kopernika i Krótkiej
    - historyczna zabudowa –  
Kamienica czynszowa:  
ul. Wybickiego 37 z roku 1911 obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr 766 – ochrona pełna  
Kamienice czynszowe:  
ul. Wybickiego 27 z początku XX wieku  
ul. Wybickiego 29 z roku 1909  
ul. Wybickiego 31 z pocz. XX wieku  
ul. Wybickiego 33 z pocz. XX wieku  
ul. Wybickiego 39 z pocz. XX wieku  
ul. Kopernika 4 z roku 1915  
ul. Kopernika 6 z roku 1923  
ul. Kopernika 10 z roku 1915  
ul. Krótka 2/4 z roku 1911 oraz willa:

ul. Kopernika 8 z roku 1915,

tworzące fragment historycznego założenia urbanistycznego ulicy Wybickiego – 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
- 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: nie ustala się

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 uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot