

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

1. NUMER TERENU: **07**
2. POWIERZCHNIA: 2,90 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 - od ulicy Kochanowskiego i Kasprowicza jak w stanie istniejącym
- od ulicy Słowackiego i Wyspiańskiego 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 30°- 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 Kochanowskiego, Kasprowicza, Słowackiego i Wyspiańskiego
 - 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 część terenu 07 jak na rysunku planu położona jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, gdzie przedmiot ochrony stanowi:
 - historyczny układ przestrzenny, czyli pierwotne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje, podziały geodezyjne
 - historyczna zabudowa – wille:
 - ul. Kochanowskiego 17 z roku 1909
 - ul. Kochanowskiego 19 z roku 1910
 - ul. Kochanowskiego 21 z roku 1911
 - ul. Kasprowicza 5 z roku 1919
 - ul. Kasprowicza 7 z roku 1911
 - ul. Kasprowicza 9 z roku 1908,tworzące fragment historycznego założenia urbanistycznego tego rejonu miasta – ochrona elewacji i linii zabudowy od strony ulicy, zakaz zmiany nachylenia połaci dachowych i pokrycia.
 - 7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych w zasięgu strefy „A”
 - 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 pozostała część terenu 07 poza granicą strefy „A” położona jest w zasięgu strefy „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych, gdzie przedmiot ochrony stanowi skała i charakter zabudowy jednorodzinnej

7.5 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych w zasięgu strefy „B”

- obowiązuje zasada kontynuacji form architektonicznych otoczenia
- obowiązuje wymóg sporządzania studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia

7.6 warunki inne (dotyczące strefy „A” i „B”)

- 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 – (tylko w zasięgu strefy „A”)

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

9. STAWKA PROCENTOWA: 0%

10. INNE USTALENIA:

- ciąg pieszy jak na rysunku planu
- teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopotu