

## KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR C-1/01

---

1. NUMER TERENU: **01**
2. POWIERZCHNIA: 0,04 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej z wymaganymi usługami w parterach budynków; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych - gastronomia, kultura, handel, hotele, pensjonaty - obowiązuje zakaz likwidacji funkcji gastronomicznej, obiekty handlowe mogą zmienić funkcje wyłącznie na usługi z zakresu gastronomii lub kultury.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1 nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy w rejonie Dolnego Sopotu, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - 4.2 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 5.1 linie zabudowy – jak w stanie istniejącym,
  - 5.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym,
  - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – nie ustala się,
  - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
  - 5.5 forma zabudowy – pierzejowa,
  - 5.6 geometria dachu – jak w stanie istniejącym,
  - 5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,
  - 5.8 inne:
    - wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - 6.1 wielkość działki – jak w stanie istniejącym (podział historyczny),
  - 6.2 szerokość frontu działek – jak w stanie istniejącym (podział historyczny)
  - 6.3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – jak w stanie istniejącym,
  - 6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: nie ustala się.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 8.1 teren 01 położony jest w zasięgu strefy konserwacji urbanistycznej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r., gdzie obowiązuje ścisła ochrona struktury przestrzennej,
  - 8.2 teren 01 położony jest w zasięgu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
    - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 01 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej gabaryty, zasadnicze proporcje i charakter architektury, a także podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy,
    - historyczna zabudowa:
      - kamienice czynszowe:
        - ul. Bohaterów Monte Cassino 13 z roku ok.1900r.
        - ul. Bohaterów Monte Cassino 15 z roku ok.1908r.,
      - ochrona elewacji od strony ulic i torów kolejowych, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości,
  - 8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
    - w przypadku przebudowy budynków wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej,
    - w warstwie zewnętrznej budynków 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,
    - obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia,
  - 8.4 warunki inne:

- zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących; dla treści reklamowych usług znajdujących się w budynkach ogranicza się powierzchnię reklam do 1 m<sup>2</sup>,
- zakaz zabudowy loggii i balkonów,
- ochrona stolarki okiennej i drzwiowej - w przypadku wymiany wymagana stolarka drewniana z rekonstrukcją detali i zachowaniem kolorystyki.

#### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 zasady stosowania reklam, jak w pkt. 8.4.

#### 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

10.1 obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak w pkt. 8 – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.2 teren położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.3 do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej ma zastosowanie Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 05 maja 1999 r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2004 r., Nr 249, poz. 2500).

#### 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10.

#### 12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

12.1 dostępność drogowa – od ulic Obrońców Westerplatte, Bohaterów Monte Cassino (14.KDX) na warunkach określonych przez Zarząd Dróg i Zieleni Miejskiej w Sopocie,

12.2 parkingi - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce dla 5 mieszkań, dla hoteli i pensjonatów min. 2 miejsca postojowe na 10 łóżek; dla innych usług min. 2,5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług – częściowo poza granicami planu,

12.3 zaopatrzenie w wodę – z ogólnomiejskiej sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

12.4 odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

12.5 odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej kanalizacji deszczowej,

12.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej,

12.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci rozdzielczej,

12.8 zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub indywidualne – elektryczne, gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,

12.9 gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na zorganizowane składowisko odpadów.

#### 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

13.1 dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

#### 14. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

#### 15. INNE ZAPISY:

15.1 zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,

15.2 wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami: rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, ustawą Prawo geologiczne i górnicze oraz przepisami wykonawczymi do ustawy; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne; w projektach budowlanych obiektów posadowianych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód.