

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

1. NUMER TERENU: **08**

2. POWIERZCHNIA: 0,25 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** teren zabudowy usługowej (fragment centrum usługowego); zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: gastronomia, kultura, handel, hotele, pensjonaty, biura, gabinety lekarskie, rzemiosło usługowe i inne nieuciążliwe, za wyjątkiem usług sektora finansowego.

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 na rysunku planu, dopuszcza się przekroczenie określonej na rysunku planu linii zabudowy projektowanego ciągu elewacji od ulicy Królowej Jadwigi do działki przy ul. Powstańców W-wy 7 włącznie:

- do 5 m w kierunku placu:

- w parterze na odcinku nie dłuższym niż 20 m na każdej posesji, oraz
- na wyższych kondygnacjach bez ograniczeń,

- akcentem architektonicznym w postaci niezależnego obiektu wieży o max. wymiarach rzutu 4x4m i wysokości do 14 m, połączonej z budynkiem na wysokości od 1 piętra,

- tarasem o szerokości do 10 m, z dopuszczeniem funkcji usługowych i parkingowych pod tarasem i z możliwością dostępu do nich od strony placu;

5.2 wysokość zabudowy – dla działki nr 125/5 do 22,5 m, dla pozostałego terenu nie wyżej niż budynku przy ul. Powstańców W-wy 9 ($\pm 0,5$ m),

5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – nie ustala się (teren stanowi fragment ścisłej zabudowy centrum),

5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – bez ograniczeń (ściśle centrum miasta),

5.5 forma zabudowy – pierzejowa, wolnostojąca,

5.6 geometria dachu – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub mansardowe,

5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,

5.8 inne:

- wymagane pokrycie dachów dachówką ceramiczną,
- obowiązuje wysoki standard zabudowy oraz wysoka jakość architektury.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1 wielkość działki – jak w stanie istniejącym, dopuszcza się scalanie działek,

6.2 szerokość frontu działek – nie ogranicza się,

6.3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się,

6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1 nie ustala się.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

8.1 teren 08 położony jest w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r.

8.2 teren 08 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 08 zasadnicze proporcje stosowane w zabudowie historycznej, charakter jej architektury,
- historyczna zabudowa: nie występuje,

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- 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 m²; powyższe ustalenia nie dotyczą reklam związanych z działalnością ew. multikina.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 reklamy – zasady stosowania reklam, jak w pkt. 8.4,

9.2 urządzenia techniczne – wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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 uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

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 Królowej Jadwigi i Morskiej,

12.2 parkingi – dla obsługi obiektu centrum usługowego dopuszcza się parking podziemny; wskaźniki parkingowe: dla hoteli i pensjonatów min. 2 miejsca postojowe na 10 łóżek; dla innych usług min. 2,5 miejsc postojowych na 100 m² 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 albo 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 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,

15.2 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej,

15.3 zakaz budowy stacji bazowych telefonii komórkowej,

15.4 zakaz budowy garaży naziemnych,

15.5 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.