

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

1. NUMER TERENU: 07

2. POWIERZCHNIA: 0,18 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; w budynkach przy ul. Bohaterów Monte Cassino 53 – 61 wyklucza się funkcję mieszkaniową.

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 – nie wyżej niż maksymalna, istniejąca wysokość budynku, dla działki 94/8 na części budynku nr 55-57 dopuszcza się możliwość nadbudowy piętra; ew. nadbudowa piętra musi być wycofana od lica budynku poza zakres widoczności z ulicy Bohaterów Monte Cassino; zasady ochrony zabudowy historycznej, jak w pkt 8.2,

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 – 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 publiczne przejścia piesze jak na rysunku planu,
- 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 07 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 07 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 07 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej gabaryty, zasadnicze proporcje i charakter architektury, a także podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy,
- historyczna zabudowa:
  - kamienica ul. Bohaterów Monte Cassino 51 z ok. 1910 r.,
  - ochrona elewacji od strony ulic, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości,
  - budynek usługowy ul. Bohaterów Monte Cassino 55-57 z ok. 1910 r. – ochrona pierwotnej bryły budynku od ulicy Bohaterów Monte Cassino, a tym samym ochrona istniejącej wysokości budynku od ulicy, ew. nadbudowa piętra musi być wycofana od lica budynku poza zakres widoczności z ulicy Bohaterów Monte Cassino;

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 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 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 uzdrowskiej Uzdrowska 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 ulicy Bohaterów Monte Cassino (14.KDX) i ulic poza granicami planu 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.