

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

1. NUMER TERENU: **12**
2. POWIERZCHNIA: 0,02 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** teren zabudowy usługowej (fragment centrum usługowego); zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: handel, obsługa turystyki, publiczna toaleta.
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 – nie ustala się,
 - 5.2 wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna,
 - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę – jak w stanie istniejącym,
 - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – bez ograniczeń (ściśle centrum miasta),
 - 5.5 forma zabudowy – wolnostojąca,
 - 5.6 geometria dachu – dopuszcza się indywidualną formę dachów,
 - 5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,
 - 5.8 inne:
 - obowiązuje wysoki standard zabudowy oraz wysoka jakość architektury.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
 - 6.1 wielkość działki – jak w stanie istniejącym,
 - 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, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - 8.1 teren 12 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 12 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 12 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.
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.

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 Sobieskiego,
 - 12.2 parkingi – nie ustala się,
 - 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.