

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR C-1/03

1. NUMER TERENU: **01**
2. POWIERZCHNIA: 0,13 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej) - fragment centrum usługowego, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: gastronomia, kultura, handel, hotele, pensjonaty, oraz funkcje biurowe tylko na kondygnacjach powyżej parteru; obowiązuje zakaz likwidacji funkcji gastronomicznej obiekty handlowe mogą zmienić funkcję 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 otoczenia, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - 4.2 należy dążyć do uporządkowania wnętrza kwartału zabudowy poprzez sukcesywną likwidację substandardowych budynków, oraz organizację zieleni przydomowej,
 - 4.3 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; poza linią zabudowy od strony ul. Bohaterów Monte Cassino dopuszcza się zachowanie kiosku,
 - 5.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym; dopuszcza się nadbudowę parterowej części oficyny do wysokości dwukondygnacyjnej części oficyny,
 - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – 40% powierzchni działki;
 - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – bez ograniczeń (ściśle centrum miasta), należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych,
 - 5.5 forma zabudowy – kamienica;
 - 5.6 geometria dachu – dopuszcza się indywidualną formę dachu z wykluczeniem dachów mansardowych; ustalenie nie dotyczy zabudowy historycznej, w stosunku do której obowiązują ustalenia zawarte w pkt. 8.2,
 - 5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,
 - 5.8 inne:
 - na ścianach szczytowych budynków przy ul. Bohaterów Monte Cassino nr 43 i 47 oraz przy ul. Chmielewskiego 4 dopuszcza się wykusze lub werandy; w budynku przy ul. Bohaterów Monte Cassino nr 43 na ścianie szczytowej dopuszcza się okno wystawowe w parterze oraz budowę schodów zewnętrznych do piwnicy z zadaszeniem pod warunkiem zachowania ciągu pieszego jak na rysunku planu,
 - wymagane kierunki publicznych przejść pieszych określone na rysunku planu są orientacyjne,
 - wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,
 - wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
 - 6.1 wielkość działki – wg linii rozgraniczających,
 - 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:
 - 7.1 należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych, czynnych biologicznie.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - 8.1 teren 01 położony jest w zasięgu strefy konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r.,
 - 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 zasadniczych proporcji i charakteru architektury, podziałów działek, rozplanowania wnętrz ulicznych, linii zabudowy,
 - historyczna zabudowa:

- kamienica czynszowa ul. Bohaterów Monte Cassino 45 z ok. 1900r. - ochrona bryły, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości,

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki, zastosowanych materiałów budowlanych z formami wartościowych budynków w rejonie planu, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
- w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej oraz stosowanie materiałów użytych w obiekcie istniejącym,
- 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 (w tym wysokości i szerokości frontów),

8.4 warunki inne:

- zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów substandardowych,
- ochrona stolarki okiennej i drzwiowej - w przypadku wymiany wymagana stolarka drewniana z rekonstrukcją detali i zachowaniem kolorystyki, ustalenie dotyczy zabudowy historycznej (pkt.8.2).

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących,

9.2 zakaz realizacji obiektów substandardowych.

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

10.1 obszary 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 Kubacza poza granicami planu poprzez teren 02.ZP,

12.2 parkingi – min. 2,5 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej usług, dla funkcji mieszkaniowej min. 1 stanowisko na mieszkanie,

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, z parkingów – po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych,

12.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej,

12.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci rozdzielczej,

12.8 zaopatrzenie w ciepło – 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 nie kolidujących z istniejącą zielenią,

15.3 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

15.4 zakaz budowy garaży naziemnych,

15.5 posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o wyniki badań geologicznych; w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować

dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, tj. przed przystąpieniem do projektowania, wykonać ekspertyzę geotechniczną przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich, oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń,

15.6 zapewnić ludności źródła nieskażonej wody wg programu zapotrzebowania w wodę m. Sopotu w warunkach specjalnych; w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej.