

## KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR C-1/ 04

---

1. NUMER TERENU: **01**

2. POWIERZCHNIA: 0,07 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej /MU/ z wymaganymi usługami w parterach budynków; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: gastronomia, kultura, handel, hotele, pensjonaty oraz biura tylko na kondygnacjach powyżej parteru.

4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:

4.1 linie zabudowy – nie ustala się,

4.2 wysokość zabudowy – nie wyżej niż budynek przy ul. Bohaterów Monte Cassino 19,

4.3 dopuszczalny procent terenu przeznaczony pod zabudowę - nie ustala się (zabudowa plombowa),

4.4 inne warunki:

- wysokość netto I pięter – min. 2,7m,

- wymaga się wysokiego standardu zabudowy oraz wysokiej jakości architektury.

5. PARKINGI – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce dla 5 mieszkań,

- min. 2,5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług,

część miejsc postojowych musi znajdować się w granicach terenu.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

6.1 .dojazd - od ulicy Obrońców Westerplatte,

6.2 woda - z sieci miejskiej,

6.3 elektryczność - z sieci 15 kV poprzez stację transformatorową 15/0,4 KV,

6.4 gaz - z sieci rozdzielczej,

6.5 ogrzewanie - indywidualne – elektryczne, gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,

6.6 ścieki sanitarne - do kanalizacji sanitarnej,

6.7 wody opadowe - siecią kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo,

6.8 utylizacja odpadów stałych - wywóz na wysypisko odpadów.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE:

7.1 obszar objęty planem położony jest w zasięgu zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r.,

7.2 teren 01 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:

- historyczny układ przestrzenny, czyli rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy,

7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- nowa zabudowa musi być dostosowana do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów,

- 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,

- wymagane dachy strome o nachyleniu połaci dachowych 40° ÷ 45° lub mansardowe o formie kontynuującej charakter zabudowy otoczenia,

- w przypadku rozbudowy, przebudowy lub wymiany istniejących budynków wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektoniczno – urbanistycznej, w tym:

- charakter architektury budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 2 (oficyna, tzw. „mur pruski”),

- zachowanie zasady wnętrza urbanistycznego otwartego na ul. Obrońców Westerplatte,

7.4 warunki inne:

- zakaz stosowania agresywnych form reklamy i umieszczania reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych,
- 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.

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA: nie ustala się.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

11. INNE USTALENIA:

11.1 w przypadku gdy roboty budowlane będą powodowały: 1) wytworzenie lejów depresyjnych lub 2) naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym należy wcześniej, tj. przed przystąpieniem do projektowania, wykonać ekspertyzę geotechniczną przewidującą skutki w/w robót w stosunku do obiektów sąsiednich oraz wskazującą sposób uniknięcia zjawisk niepożądanych,

11.2 dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej obsługujących teren 01 oraz sieci podziemnych infrastruktury miejskiej,

11.3 zachować dostępność do zaplecza budynku przy ul. Bohaterów Monte Cassino 17,

11.4 teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot.