

KARTA TERENU NR 01

1. NUMER TERENU: 01.
2. POWIERZCHNIA: 0,89 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej), max. dla usług – 100% powierzchni użytkowej, max. dla mieszkalnictwa – 100% powierzchni użytkowej z wyłączeniem budynków stanowiących pierzeję ulicy Bohaterów Monte Cassino; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: lecznictwo specjalistyczne, hotele, pensjonaty, gastronomia, kultura, handel, biura, nieuciążliwe rzemiosło usługowe itp.; dla budynków stanowiących pierzeję ulicy Bohaterów Monte Cassino: wymagane usługi w parterach, 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 i Królowej Jadwigi 1 wyklucza się funkcję mieszkaniową z wyjątkiem najwyższej kondygnacji budynku 55/57 (poddasze).
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, dodatkowo dla działki nr 94/8 ustala się minimalne odległości zabudowy:
 - od granicy działki nr 93 - 6,0 m,
 - od granicy działki nr 92/3 - parter - 6,0 m, 1 piętro - 8,0 m, 2 piętro – 10,0 m;
 - 5.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym, dla działki 94/8 – 12 m, na części budynku nr 55-57 na długości do 20 m od południowej granicy planu dopuszcza się możliwość nadbudowy do 16,5 m; zasady ochrony zabudowy historycznej, jak w pkt 8.2;
 - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – 40%, dla działki nr 94/8 – 60% powierzchni działki, ograniczenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej;
 - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – min. 55% pow. działki dla działek o powierzchni zabudowy do 40% powierzchni zabudowanej, obowiązuje zachowanie przedogródków; na tarasach zabudowy działki 94/8 wymagana zieleń;
 - 5.5 forma zabudowy – pierzejowa i 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:
 - a) wymagane publiczne przejścia piesze jak na rysunku planu;
 - b) 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 $(\pm 5^\circ)$;
 - 6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się.
 - 6.5 Dopuszcza się:
 - a) wydzielenia terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) łączenie działek i podziały wewnętrzne.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 7.1 ochrona ozdobnego drzewostanu i przedogródków od strony ul. Królowej Jadwigi;
 - 7.2 nowo wprowadzane gatunki roślin dostosować do warunków siedliskowych;
 - 7.3 ze względu na słabe przewietrzanie terenu ograniczyć wprowadzanie zadrzewień.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - 8.1 obszar objęty planem 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 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:

a) historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 01 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej gabaryty, zasadnicze proporcje i charakter architektury, a także podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy;

b) historyczna zabudowa:

- dom mieszkalny (kamienica kilkumieszkaniowa z lat 1908-1909) przy ul. Królowej Jadwigi 3, obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 776 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,
- dom mieszkalny (kamienica kilkumieszkaniowa z lat 1908-1909) przy ul. Królowej Jadwigi 5, obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 771 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,
- dom mieszkalny (kamienica wielomieszkaniowa z roku 1916) przy ul. Królowej Jadwigi 7, obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 781 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,
- dom mieszkalny (kamienica wielomieszkaniowa z roku 1916) przy ul. Królowej Jadwigi 9, obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 783 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,
- kamienice:

ul. Bohaterów Monte Cassino 51 z ok. 1910 r.,

ul. Morska 4 z 1907 r.,

ul. Haffnera 4 z ok. 1900 r.,

ul. Haffnera 8 z 1892 r. (o charakterze pensjonatowym),

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; dopuszcza się likwidację części budynku w granicach planu;

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

a) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej;

b) 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;

c) 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:

a) 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;

b) zakaz zabudowy loggii i balkonów;

c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej - w przypadku wymiany wymagana stolarka drewniana z rekonstrukcją detali, ustalenie dotyczy zabudowy historycznej (pkt.8.2);

d) ochrona historycznych ogrodzeń przy ul. Królowej Jadwigi przed posesjami: Morska 4, i Królowej Jadwigi 3, 5, 7, 9 - dla pozostałych posesji zaleca się dostosowanie ogrodzeń do form historycznych.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 ustalenia dotyczące nośników reklamowych 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:

11.1 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 Haffnera, Królowej Jadwigi i Morskiej;

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 m² pow. użytkowej usług – częściowo poza granicami planu; w

przypadku wymiany istniejących budynków wymaga się jako minimum, budowy 1 kondygnacji parkingu podziemnego wraz z urządzeniami technicznymi, o powierzchni równej powierzchni zabudowy, zlokalizowanego w granicach działki niezależnie od linii zabudowy określonych na rysunku planu; ustala się możliwość budowy windy jako obiektu integralnie związanego z parkingiem podziemnym, również niezależnie od linii zabudowy określonych na rysunku 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%, dla działki nr 94/8 – 30%.

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 lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;

15.4 zakaz budowy garaży naziemnych; zaleca się rozbiórkę 4 boksów garażowych położonych na działkach 94/9, 94/10, 94/11, 94/12 i dopuszcza się ich odtworzenie na działce 94/4 na granicy z działką 126, jako jednego zespołu garaży naziemnych;

15.5 dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych, w tym poza obrysem rzutu budynku, pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie;

15.6 wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami: rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowiania 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.