

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR C-1/05

1. NUMER TERENU: **02**
2. POWIERZCHNIA: 0,44 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: U teren zabudowy usługowej (fragment centrum usługowego); zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: gastronomia, kultura, handel, hotele, pensjonaty, biura, gabinety lekarskie, rzemiosło usługowe i inne nieuciążliwe; dopuszcza się funkcję mieszkaniową w pierzejach ulic Królowej Jadwigi i Morskiej.
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,
 - 5.2 wysokość zabudowy –
 - dla działek nr 21 i 119 max. 12,5 m,
 - dla działek nr 31/2 i 32/2 max. 16,5 m,
 - dla działki nr 125/5 w granicach planu max. 22,5 m,zasady ochrony zabudowy historycznej, jak w pkt 8.2,
 - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę –
 - dla działki nr 21 – 40% powierzchni działki,
 - dla działek nr 31/2 i 32/2 – 80% powierzchni działki,
 - dla działki nr 125/5 w granicach planu – 55% powierzchni działki,ograniczenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej,
 - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – dla działki nr 21 min. 55% pow. działki, obowiązuje zachowanie przedogródków przy ul. Królowej Jadwigi 4/6, dla pozostałego terenu bez ograniczeń (ściśle centrum miasta),
 - 5.5 forma zabudowy – pierzejowa, 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:
 - wymagane pokrycie dachów dachówką ceramiczną,
 - obowiązuje wysoki standard zabudowy oraz wysoka jakość architektury.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
 - 6.1 wielkość działki – jak w stanie istniejącym (podział historyczny), dopuszcza się scalanie działek w pierzei ul. Morskiej,
 - 6.2 szerokość frontu działek – nie ogranicza się,
 - 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.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 7.1 ochrona ozdobnego drzewostanu i przedogródków od strony ul. Królowej Jadwigi i ul. Morskiej,
 - 7.2 nowo wprowadzane gatunki roślin dostosować do warunków siedliskowych.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, 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 02 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 02 zasadnicze proporcje stosowane w zabudowie historycznej, charakter jej architektury,
- historyczna zabudowa:
 - dom mieszkalny (dwie kamienice z roku 1912) przy ul. Królowej Jadwigi 4/6 – obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 782/784 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,

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,
- zakaz realizacji obiektów substandardowych,
- ochrona historycznych ogrodzeń przy ul. Królowej Jadwigi przed posesjami 4 i 6, dla pozostałych posesji zaleca się dostosowanie ogrodzeń do form historycznych.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

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

9.2 zakaz realizacji obiektów substandardowych,

9.3 urządzenia techniczne – wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH 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 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 ulic Królowej Jadwigi i Morskiej,

12.2 parkingi – dla obsługi obiektu centrum usługowego dopuszcza się parking podziemny; wskaźniki parkingowe: 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; dla mieszkalnictwa min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce dla 5 mieszkań,

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 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.