

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

---

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 wyklucza się funkcję mieszkaniową.
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 – jak w stanie istniejącym, dla działki 94/8 max. 10,0m, zasady ochrony zabudowy historycznej, jak w pkt 8.2,
  - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – 40% powierzchni działki, ograniczenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej,
  - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – min. 55% pow. działki, obowiązuje zachowanie przedogródków,
  - 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
    - wymagane publiczne przejścia piesze jak na rysunku planu,
    - 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.
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, 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 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 gabaryty, zasadnicze proporcje i charakter architektury, a także podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy,
- 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 wraz z salą widowni, a tym samym ochrona istniejącej wysokości budynku od ulicy,

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej,
- 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,
- zakaz zabudowy loggii i balkonów,
- ochrona stolarki okiennej i drzwiowej - w przypadku wymiany wymagana stolarka drewniana z rekonstrukcją detali, ustalenie dotyczy zabudowy historycznej (pkt.8.2),
- 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 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 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: 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 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług – częściowo poza granicami 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%
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 garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, niewiększych jednak niż 30% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie,
- 15.6 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.