

## KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR C-2/02

---

1. NUMER TERENU: **03**

2. POWIERZCHNIA: 0,31 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ z towarzyszącą zielenią; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: biura, obsługa turystyki, ochrona zdrowia, gastronomia.

4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I

ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,

4.2 wysokość zabudowy – nie wyżej niż budynek przy ul. Armii Krajowej 116A,

4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – zabudowę dopuszcza się tylko w zasięgu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki,

4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – zakaz wtórnych podziałów,

4.6 inne warunki -

- wymagane dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35°-45° lub mansardowe (obustronnie symetryczne) kryte dachówką ceramiczną,

- wymagana zharmonizowana kompozycja dachów (jako „piątej” elewacji budynków) eksponowanych z punktu widokowego przy ul. Okrężnej,

- istniejący zespół zieleni wraz z terenem nieczynnego, drenażowego ujęcia wody zamienić na park po niezbędnych cięciach sanitarnych i prześwitlających (między innymi w celu większego odsłonięcia północnej sylwety przyszłego zespołu zabudowy),

- wskazane utrzymanie wód powierzchniowych w postaci odkrytego cieku, ew. zbiornika wodnego,

- dopuszcza się budowę obiektów o charakterze ogrodowym – altany, rzeźby plenerowe, ławki, oświetlenie itp.,

5. PARKINGI:

- min.2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, w granicach działki.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I

KOMUNIKACJI:

6.1 dojazd - od ulicy Armii Krajowej,

6.2 woda – z sieci miejskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

6.3 elektryczność – z sieci 15 kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

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, z ulic wewnętrznych i parkingów po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych,

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

- historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 03.U nawiązanie do historycznego rozplanowania zabudowy, jej zasadniczych proporcji i charakteru architektury, rozplanowania wnętrz ulicznych, linii 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 ścian 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,
- obowiązuje zachowanie panoramy widokowej z punktu widokowego przy ul. Okrężnej obejmującej dachy zabudowy ul. Armii Krajowej,

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:

8.1 wymagane zachowanie cennego drzewostanu w oparciu o inwentaryzację drzewostanu.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%

11. INNE ZAPISY:

11.1 wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia ze szczególnym uwzględnieniem pierzei ulicy Armii Krajowej oraz „piątej” elewacji – dachów,

11.2 obowiązuje zakaz budowy garaży naziemnych jako odrębnych, niezależnych budowli, garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu,

11.3 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych, informatycznych,

11.4 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,

11.5 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,

11.6 teren położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot.