

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

---

1. NUMER TERENU: **01**
2. POWIERZCHNIA: 0,50 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej /MU/; wymagane usługi w parterach pierzei ulicy Armii Krajowej; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: biura, obsługa turystyki, ochrona zdrowia, handel do 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, 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 – 25% powierzchni działki,
  - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% 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,
    - wymagany akcent architektoniczny w postaci wykusza lub wieży w miejscu jak na rysunku planu.
5. PARKINGI:
  - min.2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, dla funkcji mieszkaniowej
  - min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie dla zabudowy wielorodzinnej, w granicach działki.
6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:
  - 6.1 dojazd - od ulicy Armii Krajowej (poza granicą planu),
  - 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 01 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
    - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 01.MU nawiązanie do historycznego rozplanowania zabudowy, jej zasadniczych proporcji i charakteru architektury, rozplanowania wewnątrz 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: nie ustala się.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się.

10. STAWKA PROCENTOWA: 30%

#### 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.