

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR C-2/06

1. NUMER TERENU: 01

2. POWIERZCHNIA: 1,88 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej), max. dla usług – 100% powierzchni użytkowej;

- teren rezerwowany dla wariantowych możliwości przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w głębokim tunelu, jako ulicy głównej G2/2 (dopuszcza się klasę główną przyspieszoną Gp2/3).

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, 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 – nieprzekraczalne linie zabudowy od strony Al. Niepodległości pokrywają się z liniami rozgraniczającymi, od strony kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5.2 wysokość zabudowy – min. 12,0m, max. 15,0m (do 3 kondygnacji naziemnych + poddasze), zasady ochrony zabudowy historycznej, jak w pkt 8.2,

5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - 30% powierzchni działki; w zabudowie odtworzeniowej dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej,

5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% pow. - dla działek o powierzchni zabudowanej do 30%, należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych,

5.5 forma zabudowy – pierzejowa i wolnostojąca,

5.6 geometria dachu – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° -45° lub mansardowe,

5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,

5.8 inne

- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,
- wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych,
- wymagane przejście piesze jak na rysunku planu.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1 wielkość działki – dla nowych podziałów na działki budowlane min. 500 m²,

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 pas terenu wzdłuż Al. Niepodległości (szerokości min. 30 m) znajduje się w zasięgu uciążliwości akustycznej tej ulicy – w strefie uciążliwości akustycznej należy ograniczyć przeznaczenie zabudowy na funkcje chronione, zaleca się zastosowanie stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej,

7.2 ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, vibracje) zapewnić poprzez zastosowanie stref zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych,

7.3 ochrona ozdobnego drzewostanu,

7.4 uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie poprzez wprowadzenie biogrup krzewów i trawników.

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 zasadnicze proporcje i charakter architektury, a także podziały działek, rozplanowanie wewnątrz ulicznych, linie zabudowy,
- historyczna zabudowa:
 - dawny dworek przy Al. Niepodległości 819 z 1863 r., zamykający oś ulicy 23 Marca – ochrona bryły, elewacji frontowej, detalu,
 - dawna karczma przy Al. Niepodległości 801 z 1890 r., ochrona bryły, elewacji frontowej i bocznej, detalu,
 - kamienice:
 - Al. Niepodległości 807 z 1904 r.,
 - Al. Niepodległości 811 z 1907 r.,
 - Al. Niepodległości 821 z ok. 1920 r.,
 - Al. Niepodległości 823/825 z 1910 r.,ochrona bryły, elewacji frontowych, detalu,
 - kamienice:
 - Al. Niepodległości 805 z ok. 1904 r.,
 - Al. Niepodległości 827 z pocz. XX w.,
 - Al. Niepodległości 829 z pocz. XX w.,
 - Al. Niepodległości 831 z ok. 1900 r.,
 - Al. Niepodległości 833 z pocz. XX w.,ochrona usytuowania, linii zabudowy od strony Al. Niepodległości

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,
- 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).

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 Uzdrowiska Sopot – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- 10.3 do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej ma zastosowanie Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 05 maja 1999 r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub

budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 1999 r., Nr 47, poz. 476, Dz. U. z 2000 r., Nr 52, poz. 627);

10.4 do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV ma zastosowanie Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r., Nr 192, poz. 1883).

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 Al. Niepodległości w miejscach określonych przez zarządcę drogi, od ulicy dojazdowej 14.KDD i od ulicy Goyki poza granicami planu,

12.2 parkingi - min.2,5 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej usług, dla funkcji mieszkaniowej min. 1 stanowisko na mieszkanie, dla nowej zabudowy w granicach działki.

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 – 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: 30%, dla terenów własności gminy – 0%;

15. INNE ZAPISY:

15.1 przez teren przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV (jak na rysunku planu),

15.2 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,

15.3 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej,

15.4 zakaz budowy garaży naziemnych jako odrębnych, niezależnych budowli,

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,

15.7 budowa tunelu Drogi Czerwonej nie może zaburzyć geodynamicznej stateczności gruntu i naruszyć stabilności obiektów budowlanych,

15.8 zapewnić ludności źródła nieskażonej wody wg programu zapotrzebowania w wodę m. Sopotu w warunkach specjalnych; w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej;