

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

---

1. NUMER TERENU: **04**

2. POWIERZCHNIA: 0,88 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej), max. dla usług – 100% powierzchni użytkowej; 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;  
- 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 i ul. Bohaterów Monte Cassino i ul. Podjazd 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 publiczne przejścia piesze łączące parking na terenie 03.KS z ulicą Bohaterów Monte Cassino; dopuszcza się publiczne przejście piesze łączące parking na terenie 03.KS z ulicą Podjazd (w tym budowę schodów zewnętrznych przy wschodniej elewacji budynku przy ul. Podjazd 11).

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 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, ZABYTEKÓW, 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 04 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 04 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, a także podziały działek, rozplanowanie wewnątrz ulicznych, linie zabudowy,
- historyczna zabudowa:
  - Dwór Hiszpański przy Al. Niepodległości 781 – obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 858 z dnia 10.12.1986 r. – ochrona pełna oraz:
  - dawny dworek, przy ul. Bohaterów Monte Cassino 10 z 1890-1900 r.,
  - willa przy Al. Niepodległości 777 z 1905 r.,
  - kamienice:
    - ul. Bohaterów Monte Cassino 2, 4, 6, 6a z ok. 1900 r.,
    - Al. Niepodległości 775 z 1904 r.,
    - Al. Niepodległości 779 z pocz. XX w.,
    - Al. Niepodległości 787 z ok. 1910 r.,
    - ul. Podjazd 1 z 1910 r.,
    - ul. Podjazd 5/7 z 1914 r.,
    - ul. Podjazd 9 z ok. 1910 r.,
    - ul. Podjazd 11 z 1914 r.
  - ochrona elewacji od strony ulic i torów kolejowych, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości, detalu,

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 uzdrowiskowej 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 ulicy dojazdowej w ramach terenu 03.KS,
- 12.2 parkingi - min.2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> 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;