

## KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-4/01

---

1. NUMER TERENU: **02**
2. POWIERZCHNIA: 0,31 ha
3. PRZEZNACZENIE TERENU: Usługi /U/, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych – oświata i wychowanie, hotel, pensjonat, gastronomia, biura. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
  - 4.1 linie zabudowy - jak na rysunku planu,
  - 4.2 wysokość zabudowy - do 12,5 m; ustalenie nie dotyczy budynku byłego internatu na działce 16/2, którego wysokość należy zachować bez zmian,
  - 4.3 dopuszczalny procent terenu przeznaczony pod zabudowę: 25%, dla działki 16/2 - 27% pow. działki,
  - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% pow. działki,
  - 4.5 inne warunki:
    - budynek byłego internatu na działce 16/2 należy zachować z możliwością przebudowy i rozbudowy; zaleca się wyburzyć istniejącą zabudowę substandardową, tj. dwie wtórne przybudówki dobudowane do głównego budynku internatu od strony północnej i zachodniej,
    - wolnostojący obiekt tzw. „barbakan” do zachowania w niezmienionym kształcie,
    - dachy - spadziste o nachyleniu 40°- 45° lub mansardowe, dla budynku byłego internatu na działce 16/2, jak w stanie istniejącym,
    - zakaz wtórnych podziałów działek.
5. PARKINGI - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, min. 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług – w granicach działki.
6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY:
  - 6.1 drogi - dojazd od ulicy Żeromskiego i Zbigniewa Herberta,
  - 6.2 woda - z sieci miejskiej,
  - 6.3 elektryczność - z sieci 15 KV poprzez stację transformatorową 15/0,4 KV,
  - 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,
  - 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 02 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowi:
    - historyczny układ przestrzenny, czyli rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, rozplanowanie wnętrz ulicznych – linie zabudowy, przedogródek od strony ulicy Żeromskiego,
    - podstawowa bryła budynku byłego internatu na działce 16/2, jego kształt dachu i detale (tj. pilastry, ryzality, gzymsy),
  - 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,
    - w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej oraz stosowanie materiałów użytych w obiekcie istniejącym – dokonana rozbudowa budynku byłego internatu na działce 16/2 nie spełnia tego warunku,

- obowiązuje wymóg sporządzania studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia w tym wysokości i szerokości frontów,

7.4 warunki inne:

- ochrona stolarki okiennej i drzwiowej; ustalenie nie dotyczy budynków powojennych,
  - 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 - w pasie terenu o szerokości 30 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego zakaz lokalizacji nowych budynków i budowli, nie dotyczy rozbudowy istniejących budynków – wymagane krycie dachów materiałami nie rozprzestrzeniającymi ognia.
9. STAWKA PROCENTOWA: 0%.
10. INNE USTALENIA:
- 10.1 teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot.