

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-5/02

1. NUMER TERENU: **02**
2. POWIERZCHNIA: 2,56 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej), max. dla usług – 50% powierzchni użytkowej, w pierzei Al. Niepodległości - 100%.
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 miasta, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - 4.2 należy dążyć do uporządkowania wnętrza kwartału zabudowy poprzez sukcesywną likwidację substandardowych budynków, organizację dojazdów, wewnętrznych parkingów oraz zieleni przydomowej,
 - 4.3 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 – jak na rysunku planu,
 - 5.2 wysokość zabudowy – dla budynków tworzących pierzeje ulic Wybickiego i Al. Niepodległości do 3 kondygnacji naziemnych+poddasze, nie wyżej jednak niż 15m dla pozostałych do 2 kondygnacji naziemnych+poddasze, nie wyżej jednak niż 12,5m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską jak w pkt. 8.2,
 - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – 30% powierzchni działki; ustalenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej,
 - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% pow. - dla działek o powierzchni zabudowanej do 30%, obowiązuje zachowanie przedogródków, należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych,
 - 5.5 forma zabudowy – wolnostojąca, ustalenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej formy zabudowy,
 - 5.6 geometria dachu – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub mansardowe,
 - 5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,
 - 5.8 inne
 - zachować strefę 15 m wolną od inwestycji dla pomnika przyrody o numerze ewidencyjnym 854, który znajduje się w pasie drogowym ul. Wybickiego (08.KDD), przy posesji nr 9, jak na rysunku planu,
 - wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,
 - wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych.
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 wymagana pielęgnacja i rewaloryzacja istniejącej zieleni urządzonej,

7.3 zachować cenną zieleń wysoką i niską; zachować strefę 15 m wolną od inwestycji dla pomnika przyrody o numerze ewidencyjnym 854, który znajduje się w pasie drogowym ul. Wybickiego (08.KDD), przy posesji nr 9, jak na rysunku planu.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

8.1 obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy restauracji zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r.

8.2 teren 02 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 02 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy,
- historyczna zabudowa:
 - kamienice czynszowe:
 - Al. Niepodległości 722/724, 724A, 726, 726A, 728, 730 z lat 1900 - 1910,
 - Al. Niepodległości 732 z roku 1905,
 - Al. Niepodległości 734, kilkumieszkaniowa z roku 1910,
 - Al. Niepodległości 744 z roku 1900,
 - ul. Armii Krajowej 60 z roku 1930,
 - ul. Boczna 2 z roku 1925,
 - ul. Wybickiego 1, kilkumieszkaniowa z pocz. XX w.,
 - ul. Wybickiego 5 z roku 1895,
 - ul. Wybickiego 9/11, wielomieszkaniowa z roku 1897,
 - ul. Wybickiego 13 i 13B z roku 1897,
 - ul. Wybickiego 17 z roku 1897,
 - ul. Wybickiego 19 z roku 1900,
 - wille:
 - Al. Niepodległości 738, willa czynszowa z roku 1898,
 - Al. Niepodległości 742 z roku 1900,
- ochrona elewacji frontowych, linii zabudowy, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości;

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki, zastosowanych materiałów budowlanych z formami wartościowych budynków w rejonie planu, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
- w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej oraz stosowanie materiałów użytych w obiekcie istniejącym,
- 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 loggi i balkonów,
- ochrona stolarki okiennej i drzwiowej - w przypadku wymiany wymagana stolarka drewniana z rekonstrukcją detali, ustalenie dotyczy zabudowy historycznej (pkt.8.2),
- zaleca się dostosowanie ogrodzeń do form historycznych,

- ochrona stolarki okiennej i drzwiowej - w przypadku wymiany wymagana stolarka drewniana z rekonstrukcją detali i zachowaniem kolorystyki, 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,

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 10.1 obszary 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 teren położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

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 Armii Krajowej (05.KDZ), Wybickiego (08.KDD), Bocznej (07.KDD), wewnętrznych ulic dojazdowych oraz od Al. Niepodległości (poza granicami planu) w miejscach określonych przez zarządcę drogi,
- 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, z parkingów – po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych,
- 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: 0%

15. INNE ZAPISY:

- 15.1 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,
- 15.2 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z istniejącą zielenią,
- 15.3 zakaz budowy garaży naziemnych; ustalenie nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej,
- 15.4 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,

15.5 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;