

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

---

1. NUMER TERENU: **03**
2. POWIERZCHNIA: 1,54 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** - teren usług, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: oświata, ochrona zdrowia, opieka społeczna; dopuszcza się funkcję mieszkaniową na działce nr 36/2 przy ul. Armii Krajowej 56 oraz w budynku przy Al. Niepodległości 724B.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1 zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy Sopotu, a także podporządkować się celowi zachowania charakteru układu przestrzennego – obiekt z towarzyszącą zielenią,
  - 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 – jak na rysunku planu,
  - 5.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym,
  - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę – do 30% powierzchni działki,
  - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,
  - 5.5 forma zabudowy – wolnostojąca wśród zieleni, jak w stanie istniejącym,
  - 5.6 geometria dachu – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych, jak w stanie istniejącym; dopuszcza się indywidualną formę dachów dla obiektu szkoły
  - 5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,
  - 5.8 inne:
    - wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - 6.1 wielkość działki – jak w stanie istniejącym,
  - 6.2 szerokość frontu działek – jak w stanie istniejącym,
  - 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 zachowanie istniejących wartościowych elementów zieleni i kształtowanie nowych terenów zieleni towarzyszącej.
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 03 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 03 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podział działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy,
    - historyczna zabudowa:
      - willa kilkumieszkaniowa:
        - ul. Armii Krajowej 56 z roku 1895,
      - ochrona elewacji frontowych, linii zabudowy, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości;
  - 8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej oraz stosowanie materiałów użytych w obiekcie istniejącym, ustalenie nie dotyczy zabudowy powojennej,
- 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,
- 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 Uzdrowska 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) i ul. Bocznej (07.KDD),
- 12.2 parkingi – nie ustala się,
- 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: 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,

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;