

## KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-5/03

---

1. NUMER TERENU: **01**
2. POWIERZCHNIA: 3,02 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej), w tym zespół zieleni – pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej, max. dla usług – 50% powierzchni użytkowej; zakaz przekształcania istniejącej zabudowy jednorodzinnej w zabudowę wielorodzinną.
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 – obowiązuje zakaz nadbudowy budynków przy Al. Niepodległości 690, 692, 694, 698, 708, 710; dla zabudowy w pierzei ul. Armii Krajowej do 9,5 m, dla pozostałego terenu do 4 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jednak niż 15m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską jak w pkt. 8.2,
  - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – 25% powierzchni działki;
  - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% pow. działki, obowiązuje zachowanie przedogródków, należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych,
  - 5.5 forma zabudowy – wolnostojąca i bliźniacza,
  - 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
    - wymagane przejście piesze 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 – dla zabudowy w pierzejach ulic Kochanowskiego, Armii Krajowej i Reja - jak w stanie istniejącym (podział historyczny), dla zabudowy wielorodzinnej – nie ustala się,
  - 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, rewaloryzacja istniejącej zieleni urządzonej.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

8.1 obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia 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 „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych – przedmiot ochrony stanowią:

- skala i charakter zabudowy historycznej tego rejonu miasta,
  - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 01 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy,
  - historyczna zabudowa:
    - kamienice:
      - Al. Niepodległości 686 i 688 z pocz. XX w.,
      - ul. Reja 2 z pocz. XX w.,
      - ul. Armii Krajowej 40 z pocz. XX w.,
    - wille:
      - ul. Kochanowskiego 3 z roku 1922,
      - ul. Kochanowskiego 5-7 z roku 1920,
    - zespół jednorodzinnych domów bliźniaczych przy ul. Armii Krajowej 24/26, 28/30, 32/34, 36/38 z pocz. XX w.,
- ochrona elewacji frontowych, linii zabudowy, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości;

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- obowiązuje zasada kontynuacji form architektonicznych otoczenia,
- 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).

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 (03.KDZ), wewnętrznej (04.KDW), wewnętrznych ulic dojazdowych oraz od ulic Kochanowskiego i Reja poza granicami planu,
  - 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, z parkingów – po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych, z terenów zieleni – powierzchniowo,
  - 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 garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, nie większych jednak niż 30% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie,
  - 15.5 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;