

## KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-6/02

---

1. NUMER TERENU: **04**

2. POWIERZCHNIA: 1,00 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej /MU/, max. dla usług – 100% powierzchni użytkowej, max. dla mieszkalnictwa – 100% powierzchni użytkowej; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych:

lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne, biura; na działce przy ul. Polnej 70 wymagane usługi nieuciążliwe w parterze budynku.

4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,

4.2 wysokość zabudowy – do 14 m; dla działki przy ul. Polnej 70 – do 9 m,

4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – 25% powierzchni działki,

4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,

4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – zasady podziału na działki budowlane określono na rysunku planu,

4.6 inne warunki -

- wymagane dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 40°-45° lub mansardowe (obustronnie symetryczne),

- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,

- wymagany akcent architektoniczny w postaci wykusza lub wieży w miejscu jak na rysunku planu,

- wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia ze szczególnym uwzględnieniem pierzei ulic Polnej i dojazdowej 09.KD.

5. PARKINGI:

- min. 2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług, dla funkcji mieszkaniowej min. 1 stanowisko na mieszkanie oraz dodatkowo 1 stanowisko na 5 mieszkań dla zabudowy wielorodzinnej, w granicach działki.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

6.1 dojazd - od ulic Polnej, Bitwy pod Płowcami i ulicy dojazdowej 09.KD,

6.2 woda – z sieci miejskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

6.3 elektryczność – z sieci 15 kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

6.4 gaz – z sieci rozdzielczej,

6.5 ogrzewanie – z sieci ciepłowniczej, indywidualne – elektryczne, gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,

6.6 ścieki sanitarne – do kanalizacji sanitarnej,

6.7 wody opadowe - siecią kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo, z ulic wewnętrznych i parkingów po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych,

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 04 położony jest w zasięgu strefy „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych – przedmiot ochrony stanowi skala i charakter sąsiadującej zabudowy historycznej; ochroną obejmuje się budynki przy ul. Bitwy pod Płowcami 40/42, 44/46, 48/50 w zakresie bryły, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, podziałów stolarki okiennej,

7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- obowiązuje zasada kontynuacji form architektonicznych otoczenia,
- obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji, architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia,

#### 7.4 warunki inne:

- 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.).

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA: nie ustala się.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

#### 11. INNE ZAPISY:

11.1 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych, informatycznych,

11.2 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,

11.3 przez teren 04.MU przebiega kanał ciepłowniczy 2C 273/pr400, warunki ochrony określi gestor sieci,

11.4 obowiązuje zakaz lokalizacji garaży naziemnych jako odrębnych, niezależnych budowli; garaże podziemne nie mogą wykroczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu,

11.5 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,

11.6 teren położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot.