

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-6/05

1. NUMER TERENU: **04**

2. POWIERZCHNIA: 0,82 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** - teren zabudowy usługowej - targowisko miejskie; zabudowa wyłącznie w postaci zadaszonych straganów o jednolitej architekturze; dopuszcza się zachowanie istniejących boksów handlowych i szaletu pod warunkiem ujednolicenia architektury; dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej z możliwością przekształcenia w mieszkaniowo-usługową lub usługową przy ul. Jana z Kolna 23 i 25.

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 otaczającej zabudowy, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

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 – nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu,

5.2 wysokość zabudowy – w granicach targowiska zabudowa parterowa; na działkach od strony ul. Jana z Kolna dla funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym - do 12 m, dla zabudowy usługowej max. 2 kondygnacje nadziemne - do 9 m,

5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – w granicach targowiska jak istniejących boksów handlowych z dopuszczeniem budowy boksu administracyjnego z zapleczem do 40 m² pow. zabudowy; zabudowa straganami bez ograniczeń z zachowaniem warunku jak w pkt. 5.4; na działkach od strony ul. Jana z Kolna dla funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej 20% powierzchni działki,

5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% powierzchni działki, na terenie targowiska – 20% powierzchni działki,

5.5 forma zabudowy – dla działek przy ul. Jana z Kolna wolnostojąca,

5.6 geometria dachu – w granicach targowiska dopuszcza się indywidualną formę dachu, dla funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej dachy dwuspadowe 40°-45°, dla zabudowy usługowej dopuszcza się indywidualną formę dachu,

5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,

5.8 inne:

- w budynkach mieszkaniowych lub mieszkaniowo-usługowych wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,
- wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych,
- dopuszcza się korektę linii rozgraniczającej od strony ul. Polnej w celu poszerzenia jej pasa drogowego.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1 wielkość działki – min. 1000 m²,

6.2 szerokość frontu działek – nie ustala się,

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:

- dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch działek dla istniejącej funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub usługowej od strony ulicy Jana z Kolna, z zachowaniem warunku jak w pkt. 6.1., łącznie do 2500 m²,

- dopuszcza się korektę granicy pasa drogowego ulicy Polnej.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1 ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić poprzez zastosowanie stref zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych,

7.2 uaktywnienie biologiczne terenów zdewastowanych i wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie poprzez wprowadzenie biogrup krzewów i trawników.

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

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

8.2 teren 04 położony jest w zasięgu strefy „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych – przedmiot ochrony stanowią:

- skala i charakter zabudowy historycznej tego rejonu miasta, czyli w sytuacji terenu 04 charakter otaczającej architektury, a także rozplanowanie wnętrza ulicznych, linie zabudowy,

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- 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.

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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

10.1 obszar wpisany 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.

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 zbiorczej Jana z Kolna (06.KDZ), lokalnej Polna (07.KDL) i dojazdowej 09.KDD,

12.2 parkingi – min.2,5 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej usług, 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,

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,

13.2 zaleca się modernizację i estetyzację istniejącego zagospodarowania.

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,

15.3 zakaz budowy garaży naziemnych jako odrębnych, niezależnych budowli,

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,

15.6 zapewnić ludności źródła nieskażonej wody wg programu zapotrzebowania w wodę m. Sopotu w warunkach specjalnych.