

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

1. NUMER TERENU: **01**
2. POWIERZCHNIA: 0,41 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KS** - teren obsługi transportu drogowego – parking z dopuszczeniem zabudowy towarzyszącej, w tym: salon samochodowy, biura, mieszkanie służbowe, zaplecze techniczne (myjnia, punkt napraw); teren położony przy ul. 3 Maja, poza określoną na rysunku planu linią zabudowy przeznacza się na cele drogi publicznej (poszerzenie pasa drogowego ul. 3 Maja).
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, 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 od ulicy 3 Maja jak na rysunku planu,
 - 5.2 wysokość zabudowy – dla powierzchni zabudowy do 250m² nie wyżej niż budynków przy ul. 3 Maja 55-59, do 2 kondygnacji naziemnych + poddasze oraz dla pozostałej dopuszczonej powierzchni zabudowy do 9,5m, do 1 kondygnacji naziemnej + poddasze,
 - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – 700 m²,
 - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%, należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych,
 - 5.5 forma zabudowy – wolnostojąca,
 - 5.6 geometria dachu – dach spadzisty o kącie nachylenia połaci 30°-45°, z wykluczeniem pokrycia blachodachówką i dachówką bitumiczną, dla budynków zaplecza technicznego dopuszcza się dach płaski,
 - 5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,
 - 5.8 inne:
 - parking wykonać w podziale na 20-stanowiskowe sektory oddzielone od siebie zielenią maskującą,
 - wymagane publiczne przejście piesze wzdłuż terenów kolejowych,
 - wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych,
 - dla obiektu obsługi - 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 – nie dotyczy,
 - 6.3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – jak w stanie istniejącym,
 - 6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleni i podziałów nieruchomości – nie ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 7.1 zachować pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż terenów kolejowych,
 - 7.2 wprowadzić pas zieleni izolacyjno-krajobrazowej o szerokości min. 5m wzdłuż wschodniej granicy działki,
 - 7.3 uciążliwość zaplecza technicznego nie może wykraczać poza granice działki,
 - 7.4 ochrona ozdobnego drzewostanu.
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 01 położony jest w zasięgu strefy „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych – przedmiot ochrony stanowią:
 - skala i charakter zabudowy historycznej tego rejonu miasta,
 - historyczny układ przestrzenny, czyli w sytuacji terenu 01 zasadnicze proporcje i charakter architektury sąsiadującej zabudowy historycznej,
 - 8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
 - 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.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 organizacja publicznego przejścia pieszego, jak w pkt. 5.8

9.2 zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących,

9.3 zakaz realizacji obiektów substandardowych,

9.4 urządzenia techniczne – wymagane oświetlenie publicznego przejścia pieszego.

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

10.3 do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej ma zastosowanie Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 05 maja 1999 r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzenia i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 1999 r., Nr 47, poz. 476, Dz. U. z 2000 r., Nr 52, poz. 627);

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 ul. 3 Maja (poza granicami planu),

12.2 parkingi – min. 60 miejsc postojowych,

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 – z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych do 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,

15.3 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,

15.4 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.