KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-7/02

---

1. NUMER TERENU: **01**
2. POWIERZCHNIA: 0, 64 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej /MU/ z dopuszczeniem funkcji parkingowej (KP) jako funkcji towarzyszącej lub alternatywnej; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: gastronomia, handel do 400 m² pow. użytkowej, hotele, pensjonaty, biura. Dopuszcza się do 100% pow. użytkowej zabudowy dla funkcji mieszkaniowej i usługowej.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY:
   4.1 linie zabudowy - jak na rysunku planu,
   4.2 wysokość zabudowy - do 14 m,
   4.3 dopuszczalny procent terenu przeznaczony pod zabudowę – 25%,
   4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki,
   4.5 inne warunki:
   - funkcja mieszkaniowa – wymagana w pierzei ulicy Chrobrego, w kondygnacjach powyżej parteru,
   - pojemność parkingu – do 200 miejsc postojowych,
   - wymaga się wysokiego standardu zabudowy oraz wysokiej jakości architektury,
   - minimalna wielkość działki – 1000m², max. nie określa się, powyższe nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej.
5. PARKINGI - dla funkcji mieszkaniowej i usługowej obowiązują następujące wskaźniki:
   - min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 5 mieszkań,
   - min. 2,5 miejsc postojowych na 100 m² pow. użytkowej usług lub 100 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii.
   Obowiązuje sytuowanie wszystkich wymaganych miejsc postojowych w granicach działki.
6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:
   6.1 dojazd - od ulicy Chrobrego,
   6.2 woda - z sieci miejskiej,
   6.3 elektryczność - z sieci 15 kV poprzez stację transformatorową 15/0,4 KV,
   6.4 gaz - z sieci rozdzielczej,
   6.5 ogrzewanie - indywidualne – elektryczne, gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,
   6.6 ścieki sanitarne - do kanalizacji sanitarnej,
   6.7 wody opadowe - siecią kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo, z parkingów po podczyszczeniu w osadnikach i 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 01 położony jest w zasięgu strefy „A" pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
   ● historyczny układ urbanistyczny, czyli zasadnicze proporcje i charakter architektury, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy, wysokości pierzei,
   ● historyczny układ przestrzenny, czyli zasadnicze proporcje, skala i bryły zabudowy,
   7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
   ● nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji a także detali, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych z formami wartościowych budynków w sąsiedztwie a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
   ● obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest

uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia w tym wysokości i szerokości frontów,

7.4 warunki inne:

- zakaz stosowania agresywnych form reklamy i umieszczania reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych,
- w zewnętrznej warstwie 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 krycie dachów dachówką ceramiczną, kształt dachów powinien kontynuować formy stosowane w historycznej zabudowie sąsiadującej.

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA: wymagane zachowanie zieleni wysokiej wzdłuż ul. Chrobrego (poza linią zabudowy) i wzdłuż granic posesji. Od strony ul. Chrobrego przewidzieć pas zieleni ozdobnej jako kontynuację sopockiej tradycji przedogródków.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: jako użytkowanie tymczasowe dopuszcza się parking naziemny, terenowe urządzenie sportowo – rekreacyjne, istniejący pawilon usługowy.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%

11. INNE USTALENIA:

11.1 w granicach terenu przewidzieć dojazd do działek 189/6 i 188/1,

11.2 pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 1 m wzdłuż granicy przylegającej do ul. Chrobrego przewidzieć na poszerzenie chodnika,

11.3 wymagane usługi w parterach zabudowy od strony ulicy Chrobrego

11.4 wymagane miejsce dostępności pieszej określono na rysunku planu – obowiązuje połączenie tego miejsca z ul. Chrobrego ogólnodostępnym przejściem pieszym,

11.5 w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały: 1) wytworzenie leja depresyjnego lub 2) naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym należy wcześniej, tj. przed przystąpieniem do projektowania, wykonać ekspertyzę geotechniczną przewidująca skutki w/w robót w stosunku do obiektów sąsiednich oraz wskazującą sposób uniknięcia zjawisk niepożądanych,

11.6 dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej obsługujących teren 01 oraz sieci podziemnych infrastruktury miejskiej,

11.7 teren objęty planem położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot.