

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-1/03

1. NUMER TERENU: **02**

2. POWIERZCHNIA: 0,80 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej); zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska, hotele pensjonaty, gastronomia, oraz usługi dla mieszkańców jako funkcje towarzyszące; dla działki nr 40 funkcja rekreacyjna lub usługowa; ustala się zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych – ustalenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej w zakresie istniejącej funkcji mieszkaniowej oraz działki nr 16, na której dopuszcza się nową zabudowę o funkcji mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, jako uzupełnienie istniejącego ciągu zabudowy.

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 zabudowy poprzez sukcesywną likwidację substandardowych budynków, oraz organizację 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 – do 12,5m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską jak w pkt. 8.2, dla działki nr 40 zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym w dachu stromym, krytym dachówką ceramiczną,

5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę – 25% powierzchni działki; ustalenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej,

5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki, obowiązuje zachowanie przedogródków od strony ulicy Powstańców W-wy, należy dążyć do powiększenia powierzchni zielonych,

5.5 forma zabudowy – wolnostojąca,

5.6 geometria dachu – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub mansardowe, dla działki nr 40 wyklucza się mansardową formę dachu,

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

5.8 inne:

- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,
- wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych,
- dla działki nr 40 ustala się obowiązek każdorazowego udostępnienia pasa gruntu o szerokości 5m od ciekłu „Kamienny Potok” w celu przeprowadzenia prac remontowych lub na wypadek awarii przepustu (przejście pod ul. Powstańców W-wy); w związku z powyższym ogrodzenie od strony północnej działki winno być łatwe do demontażu.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1 wielkość działki – jak w stanie istniejącym,

6.2 szerokość frontu działek – wzdłuż ul. Powstańców W-wy 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; w przypadku scalenia działek nr 16 i 40 obowiązuje zakaz zabudowy terenu po działce nr 40.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1 zachować strefę 15 m wolną od inwestycji dla pomników przyrody o numerach ewidencyjnych 537 i 845, które znajdują się na posesji przy ul. Powstańców W-wy 71 oraz o numerze 475 na posesji przy ul. Powstańców W-wy 79,

7.2 ochrona ozdobnego drzewostanu, 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 restauracji urbanistycznej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r.,

8.2 teren 02 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:

- historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 02 zespół zabudowy willowej wraz z posesjami, historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podział działek, rozplanowanie wnętrza ulicznego ul. Powstańców W-wy, linie zabudowy, historyczne ogrodzenia,
 - sylwetę od strony morza,
 - historyczna zabudowa:
 - wille:
 - ul. Powstańców W-wy 71 z roku 1898,
 - ul. Powstańców W-wy 73, willa „Halina” z roku ok. 1910,
 - ul. Powstańców W-wy 75, willa-pensjonat z roku 1893,
 - ul. Powstańców W-wy 77, willa wielomieszkaniowa z roku 1896,
 - ul. Powstańców W-wy 79, z roku 1905,
 - ul. Powstańców W-wy 81, z roku 1893,
- ochrona bryły, linii zabudowy, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości; dla budynku przy ul. ul. Powstańców W-wy 81, dopuszcza się rozbudowę od strony zachodniej w kierunku działki nr 46,

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki, zastosowanych materiałów budowlanych z formami wartościowych budynków w rejonie planu, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
- w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejącego budynku wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej oraz stosowanie materiałów użytych w obiekcie istniejącym,
- 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 i zachowaniem kolorystyki, 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 ODRĘBNYCH 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 Uzdrowiska Sopot – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.3 w granicach terenu znajdują się trzy pomniki przyrody: o numerze ewidencyjnym 537 (szydlca japońska), o numerze ewidencyjnym 845 (buk pospolity), o numerze ewidencyjnym 475 (sosna czarna) - zachować strefę 15 m wolną od inwestycji,

10.4 teren położony w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

11.1 teren do rzędnej +2,50 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie wskutek spiętrzeń sztormowych oraz prognozowanego wzrostu poziomu morza w wyniku efektu cieplarnianego,

11.2 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 Powstańców W-wy poza granicami planu,

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

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 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

15.3 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z istniejącą zielenią,

15.4 zakaz budowy garaży naziemnych, ustalenie nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

15.5 wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami: rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, ustawą Prawo geologiczne i górnicze oraz przepisami wykonawczymi do ustawy; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne; w projektach budowlanych obiektów posadowianych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód,

15.6 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.