

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

1. NUMER TERENU: **04**

2. POWIERZCHNIA: 2,00 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 Uzdrawiska, hotele pensjonaty, gastronomia, nauka, oświata oraz usługi dla mieszkańców jako funkcje towarzyszące; ustala się zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych – ustalenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej w zakresie istniejącej funkcji mieszkaniowej oraz działki nr 33, na której dopuszcza się nową zabudowę o funkcji mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, jako uzupełnienie istniejącej 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 wnętrza kwartału zabudowy poprzez sukcesywną likwidację substandardowych budynków, organizację dojazdów, wewnętrznych parkingów oraz 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, dopuszcza się rozbudowę budynku przy ul. Powstańców W-wy 51 poza określoną na rysunku planu linią zabudowy jak w pkt 8.2,

5.2 wysokość zabudowy – do 12,5m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską jak w pkt. 8.2,

5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – 25% powierzchni działki, dla posesji przy ul. Powstańców W-wy 51 – 20%; 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 ulic, należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych,

5.5 forma zabudowy – wolnostojąca,

5.6 geometria dachu – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub mansardowe,

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.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1 wielkość działki – jak w stanie istniejącym,

6.2 szerokość frontu działek – 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.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1 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 04 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:

- historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 04 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy, historyczne ogrodzenia,
- historyczna zabudowa:
 - willa przy ul. Haffnera 72 z roku 1910-15, obecnie przedszkole, obiekt wpisany do rejestru zabytków nr decyzji 1057 z 05.01.1990 r. – ochrona pełna,
 - kamienica przy ul. Haffnera 70 z pocz. XX w.,
 - willa dwurodzinna przy ul. Haffnera 66/68 z 1905 r.,

ochrona bryły, linii zabudowy, kąta nachylenia i pokrycia połaci dachowych, wysokości,
- willa-pensjonat przy ul. Powstańców W-wy 51 z 1900 r. – ochrona kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości i historycznych detali, w tym ozdobnej werandy w elewacji zachodniej; ewentualna rozbudowa możliwa jedynie w kierunku wschodnim; w przypadku rozbudowy obowiązuje: - szerokość frontu od strony ul. Powstańców W-wy – 10 m,
- powierzchnia zabudowy części dobudowanej – do 100 m²,
- usytuowanie części dobudowanej – symetrycznie w stosunku do elewacji,
dopuszcza się zwiększenie wysokości o 1m (przy zachowaniu kąta nachylenia połaci dachowych),

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 Uzdrowska Sopot – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.3 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 Haffnera (07. KDZ), Wosia Budzysza (12. KDD), oraz 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 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej nie kolidujących z istniejącą zielenią,
- 15.3 przedsięwzięcia inwestycyjne realizowane w oparciu o ważne decyzje o pozwoleniu na budowę, niezgodne z ustaleniami planu, mogą być zakończone zgodnie z wydanymi decyzjami,
- 15.4 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 15.5 zakaz budowy garaży naziemnych,
- 15.6 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,
- 15.7 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.