

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

1. NUMER TERENU: **05**

2. POWIERZCHNIA: 1,72 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **US** – tereny sportu i rekreacji – zespół kortów tenisowych; publiczne przejście piesze (działka nr 36 posiadająca status drogi publicznej – ul. Tenisowa).

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1 zespół kortów tenisowych na terenie 05 stanowi istotny element w układzie kompozycyjnym miasta i pozostaje w ścisłym związku przestrzennym z Parkiem Północnym po przeciwnej stronie ulicy Powstańców W-wy; ewentualna zabudowa odtworzeniowa 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 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 – nie wyżej niż w stanie istniejącym,

5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – dopuszcza się rozbudowę hali tenisowej (z dopuszczeniem pokoi gościnnych) w określonych liniach zabudowy jak na rysunku planu,

5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – jak w stanie istniejącym, obowiązuje zachowanie wartościowych zespołów zieleni, należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych,

5.5 forma zabudowy – wolnostojąca,

5.6 geometria dachu – jak w stanie istniejącym,

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

5.8 inne:

- dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze ogrodowym – rzeźby plenerowe, ławki, oświetlenie, ścieżki itp.,
- wymagane publiczne przejście piesze jak na rysunku planu (działka nr 36 posiada status drogi publicznej – ul. Tenisowa),
- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,
- wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych
- dopuszcza się funkcje klubowe w budynku dawnej szatni przy ul. Goyki 17/19.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1 wielkość działki – min. jak w stanie istniejącym (zakaz dalszych podziałów), max. powierzchnia terenu 05,

6.2 szerokość frontu działek – nie dotyczy,

6.3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – jak w stanie istniejącym ($\pm 5^\circ$),

6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleni i podziałów nieruchomości – nie ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1 w granicach terenu występuje okaz drzewa szczególnie wartościowy pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, proponowany do objęcia ochroną jako pomnik przyrody, jak na rysunku planu, jest to:

- buk pospolity odmiany czerwonołistnej przy ul. Tenisowej,

7.2 obowiązuje ochrona drzewostanu i pielęgnacja zieleni niskiej,

7.3 wymagane zachowanie jako odkrytego Potoku Babidolskiego w ciągu dawnej ul. Tenisowej .

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, 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 05 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:

- historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 05 funkcja terenu (zespół kortów tenisowych) historyczne rozplanowanie przestrzenne, zasadnicze proporcje zabudowy towarzyszącej i charakter jej architektury, podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy, historyczne ogrodzenia,
- historyczna zabudowa:

- ul. Goyki 17/19 budynek dawnej szatni (obecnie funkcje towarzyszące głównej funkcji terenu) na kortach tenisowych z pocz. XX w.,
ochrona pełna,

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 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 (w tym wysokości i szerokości frontów),

8.4 warunki inne:

- zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów substandardowych,
- ochrona stolarki okiennej i drzwiowej - w przypadku wymiany wymagana stolarka drewniana z rekonstrukcją detali, 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), Goyki (09. KDZ), oraz Powstańców W-wy poza granicami planu,

12.2 parkingi – zachowanie istniejącego parkingu,

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, oraz do gruntu,

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 sezonowe obiekty towarzyszące imprezom,

13.2 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 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

15.4 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.