

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

1. NUMER TERENU: **06**
2. POWIERZCHNIA: 0,81 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **US** – tereny sportu i rekreacji – zespół kortów tenisowych; zakres dopuszczalnych funkcji budynku klubowego (biura, w tym biura prasowe, gastronomia, trybuna; wyklucza się pokoje hotelowe).
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 4.1 zespół kortów tenisowych na terenie 06 stanowi istotny element w układzie kompozycyjnym miasta i pozostaje w ścisłym związku przestrzennym z Parkiem Północnym po przeciwnej stronie ulicy Powstańców W-wy,
 - 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; dopuszcza się budowę budynku klubowego jako obiektu zamiennego lub jego rozbudowę z możliwością przekroczenia, określonej na rysunku planu, linii zabudowy kondygnacjami powyżej parteru w kierunku południowym do 6,0 m pod warunkiem zachowania istniejącego drzewostanu,
 - 5.2 wysokość zabudowy – dopuszcza się:
 - nadbudowę budynku klubowego 1 kondygnacją z dachem płaskim, jednak nie więcej niż na 30% powierzchni rzutu projektowanego budynku,
 - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę – dopuszcza się:
 - powiększenie istniejącej (stan 2005 r.) powierzchni zabudowy budynku klubowego o max. 300 m² z zastrzeżeniem pozostawienia linii zabudowy przyziemia jak w stanie istniejącym,
 - zachowanie, rozbudowę i modernizację trybun pod warunkiem ochrony cennego drzewostanu,
 - przebudowę i rozbudowę kortu centralnego,
 - adaptację konstrukcji stalowej zlokalizowanej po wschodniej stronie budynku klubowego na centrum prasowe z zastrzeżeniem zachowania istniejącego drzewostanu,
 - adaptację parterowych pawilonów drewnianych jako zabudowy tymczasowej do czasu rozbudowy budynku klubowego lub budowy nowego obiektu klubowego,
 - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – obowiązuje zachowanie wartościowych zespołów zieleni, należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych,
 - 5.5 forma zabudowy – wolnostojąca,
 - 5.6 geometria dachu – jak w pkt. 5.2
 - 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 – min. jak w stanie istniejącym (zakaz dalszych podziałów), max. - powierzchnia terenu 06,
 - 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 scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 7.1 obowiązuje ochrona drzewostanu i pielęgnacja zieleni niskiej.
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 06 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
 - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 06 funkcja terenu (zespół kortów tenisowych) historyczne rozplanowanie przestrzenne, zasadnicze proporcje zabudowy towarzyszącej i charakter jej architektury, linie zabudowy,
 - historyczna zabudowa:
 - budynek klubu tenisowego przy ul. Ceynowy 5-7,
 - ochrona linii zabudowy od strony ul. Ceynowy (jak w pkt. 5.1) i funkcji budynku,
 - 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.

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 Ceynowy (10 KDD) i ulicy bez nazwy (11.KDD),

12.2 parkingi – parkowanie poza granicami terenu,

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 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 adaptację pawilonów drewnianych i konstrukcji stalowych tarasów przy budynku klubowym jako zabudowy tymczasowej do czasu realizacji lub przebudowy budynku klubowego.

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,

15.5 w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej.