

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-5/02

1. NUMER TERENU: **04**
2. POWIERZCHNIA: 0,69 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej /MU/, max. dla usług – 100% powierzchni użytkowej, max. dla mieszkalnictwa – 100% powierzchni użytkowej; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: biura, obsługa turystyki, ochrona zdrowia, handel; funkcja handlowa dla nowej zabudowy na działkach 91/3 i 91/2 do 200 m² powierzchni sprzedaży.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
 - 4.2 wysokość zabudowy – do 12,5 m,
 - 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – 25% powierzchni działki,
 - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki,
 - 4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – minimalna wielkość działki – 1000 m²,
 - 4.6 inne warunki –
 - max. wielkość rzutu budynku 10x22 m (nie dotyczy obiektów handlowych),
 - wymagane dachy (za wyjątkiem obiektów usługowych o wysokości do dwóch kondygnacji) spadziste o kącie nachylenia połaci 30°-45° lub mansardowe (obustronnie symetryczne) kryte dachówką ceramiczną,
 - wymagany wysoki poziom zindywidualizowanej architektury i wykończenia,
 - sytuowanie zabudowy powinno uwzględniać swobodny spływ powietrza w kierunku wschodnim i poprzez rozproszenie umożliwiać wgląd w dolinę.
5. PARKINGI:
 - min. 2,5 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej usług, dla funkcji mieszkaniowej min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 stanowisko na 5 mieszkań dla zabudowy wielorodzinnej, w granicach działki;
 - wymagana trawiasta nawierzchnia parkingów naziemnych.
6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:
 - 6.1 dojazd - od ulic dojazdowych 23.KD, 24.KD, 27.KD; do działek 46/4, 45/2 i 44/2 również poprzez teren 17.KP, do działki 91/2 z dodatkowego pasa ruchu w Al. Niepodległości, do działki 91/3 wjazd z dodatkowego pasa ruchu w Al. Niepodległości, wyjazd na 23.KD,
 - 6.2 woda – z sieci miejskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 6.3 elektryczność – z sieci 15 kV poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - 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 ulic wewnętrznych i parkingów po podczyszczeniu w 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 04 położony jest w zasięgu strefy „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych – przedmiot ochrony stanowi skala i charakter zabudowy historycznej tego rejonu miasta,

7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- obowiązuje zasada kontynuacji form architektonicznych otoczenia,
- obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia,

7.4 warunki inne:

- zakaz stosowania agresywnych form reklamy i umieszczania reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych,
- obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów itp.).

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA: nie ustala się.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

11. INNE ZAPISY:

11.1 zakaz budowy garaży naziemnych jako odrębnych, niezależnych budowli; garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, niewiększych jednak niż 30% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie,

11.2 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci teletechnicznych, informatycznych,

11.3 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,

11.4 posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o wyniki badań geologicznych; w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, tj. przed przystąpieniem do projektowania, wykonać ekspertyzę geotechniczną przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich, oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń,

11.5 teren położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Sopot.