

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-2/01

1. NUMER TERENU: **08**
2. POWIERZCHNIA: 0,97 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ oraz zieleni parkowej jako fragmentu Parku Południowego - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne (Zakład Balneologiczny), kultura (kościół Ewangelicko-Augsburski).
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
 - 4.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym,
 - 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – nie ustala się,
 - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – obowiązuje zachowanie istniejącego zespołu zieleni wysokiej jako fragmentu Parku Południowego,
 - 4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – nie ustala się,
 - 4.6 inne warunki –
 - wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia,
 - wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną
5. PARKINGI:
 - 5.1 lokalizacja miejsc postojowych możliwa tylko w zasięgu określonych na rysunku planu liniach zabudowy.
6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:
 - 6.1 dojazd – od ulicy Piastów,
 - 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 – z sieci ciepłowniczej, 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 08 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
 - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 08 nawiązanie do historycznego rozplanowania zabudowy, jej zasadniczych proporcji i charakteru architektury, podziałów działek, rozplanowania wewnątrz ulicznych, linii zabudowy,
 - sylweta miasta od strony morza,
 - historyczna zabudowa:
 - Zakład Balneologiczny przy Placu Zdrojowym – obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 986 z dnia 10.12.1986 r. – ochrona pełna,
 - Kościół Ewangelicko-Augsburski w Parku Południowym – obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 732 z dnia 12.08.1976 r. – ochrona pełna,
 - 7.3 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 obiektów sąsiadujących, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno-architektonicznego,

- 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) i sylwety miasta od strony morza.

7.4 warunki inne:

- zakaz stosowania agresywnych form reklamy i umieszczania reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych,
- 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.

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:

8.1 w granicach terenu znajduje się pień, zniszczonej kilka lat temu podczas sztormu, topoli czarnej – pomnika przyrody nr 477.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%

11. INNE ZAPISY:

11.1 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych; pod terenem, w zasięgu linii zabudowy przebiega potok Wiejski ujęty w kanał deszczowy Ø1000 - obowiązuje zakaz trwałego zagospodarowania pasa terenu szerokości 5,5 m od osi tego kanału (po obu stronach kanału), gdzie należy przewidzieć dostęp awaryjny,

11.2 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,

11.3 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

11.4 zakaz budowy garaży naziemnych,

11.5 garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu,

11.6 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,

11.7 teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie decyzje w sprawach budownictwa wymagają uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni,

11.8 teren położony jest w zasięgu obszaru „A1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot.