

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

---

1. NUMER TERENU: **04**

2. POWIERZCHNIA: 6,10 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren zieleni /Z/ - Park Północny; dopuszcza się następujące przeznaczenie istniejących obiektów:

- Pawilon Sztuki przy Al. Mamuszki 1 – ogólnodostępne funkcje usługowe z zakresu kultury, sztuki, rozrywki (wystawiennictwo, ekspozycja, koncerty) i gastronomii,
- budynek przy Al. Mamuszki 21 – ogólnodostępne funkcje usługowe z zakresu gastronomii, rozrywki lub kultury,
- budynek przy ul. Powstańców Warszawy 80 – funkcje mieszkalno-usługowe lub usługowe z zaleceniem funkcji lecznictwa uzdrowiskowego w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska; dopuszcza się przeznaczenie działki 13/2 na cele usług kultury i gastronomii.

4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

4.1 linie zabudowy – nie ustala się,

4.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym; dopuszcza się przebudowę, nadbudowę poddaszem użytkowym budynku przy Al. Mamuszki 21, na działce 13/2 dopuszcza się obiekt parterowy o architekturze posiadającej charakter parkowo-ogrodowy,

4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – nie ustala się; dla posesji przy ul. Powstańców Warszawy 80 (działki 13/1 i 13/2) – 20%,

4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,

4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – zakaz wtórnych podziałów,

4.6 inne warunki –

- wymagana rewaloryzacja parku w celu podniesienia atrakcyjności krajobrazowej, funkcjonalnej i estetycznej; w programie rewaloryzacji należy przewidzieć:

- wyznaczenie obszarów dla zorganizowanych grup terapeutycznych,
  - odtworzenie historycznej kompozycji przestrzennej, w tym rekonstrukcja zachowanych fragmentów układu przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem „okręgu” jako placu centralnego założenia w osi ulicy Goyki, odtworzenie zarysu ścieżek parkowych w oparciu o zachowaną linię nasadzeń starodrzewu i szczegółowe wytyczne konserwatorskie, usunięcie samosiewu oraz pozostałości dawnych nasadzeń powodujących utratę wartości estetycznych,
  - wprowadzenie korekty oraz uatrakcyjnienie wnętrza Placu Mancowego poprzez odsłonięcie historycznych nasadzeń zachodniej ściany wnętrza (szpaler formowanych lip), aranżację „podłogi” wnętrza i zalecaną budowę fontann, w perspektywie zalecane odsłonięcie potoków,
  - przywrócenie funkcji rekreacyjnej poprzez organizację ścieżki rowerowej (teren 14.KX oraz częściowo teren 04.Z),
  - podniesienie wartości estetycznych poprzez likwidację nawierzchni bitumicznej, wprowadzenie powierzchni wodnych, wprowadzenie roślin kwitnących (partery ozdobne, ogrody bylin),
  - zabezpieczenie potrzeb w zakresie układu komunikacyjnego umożliwiające dojazd pojazdów uprzywilejowanych (karetka pogotowia, straż pożarna, zaopatrzenie itp.),
- dopuszcza się wprowadzenie urządzeń o charakterze parkowym – budowę „świątyni dobrego burmistrza”, muszli koncertowej, ławek, koszy na śmiecie, siedzisk, oświetlenia, ścieżek, fontann, zbiorników wodnych, rzeźb plenerowych itp.,
- obowiązuje wysoki standard urządzenia i zagospodarowania terenu oraz wysoka jakość rozwiązań,

- w przypadku przebudowy i nadbudowy budynku przy Al. Mamuszki 21 wymagane dachy spadziste lub mansardowe kryte dachówką ceramiczną, w programie przewidzieć dodatkowe publiczne ustępy dla obsługi ruchu turystycznego,
- w miejscu jak na rysunku planu przewidzieć trasę ścieżki rowerowej.

5. PARKINGI – nie dotyczy – zakaz parkowania.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

- 6.1 dojazd – od ulicy Powstańców Warszawy i Al. Mamuszki, obowiązuje zakaz dojazdu dla użytkowników i zatrudnionych; dojazd do posesji przy ul. Powstańców Warszawy 80 (działki 13/1 i 13/2) – od ul. Powstańców Warszawy,
- 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,
- 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 „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:

- funkcja terenu – park nadmorski,
- historyczna zabudowa:
  - modernistyczny obiekt d. Pawilonu Sztuki – ochrona bryły i elewacji,

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 budynków w rejonie Dolnego Sopotu, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
- 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 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 ochrona drzewostanu i rewaloryzacja założenia parkowego wg programu ustalonego w pkt. 4.6

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

11. INNE ZAPISY:

11.1 ustala się możliwość modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,

11.2 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej,

11.3 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

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

11.5 teren położony jest w zasięgu obszaru „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot.