

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

1. NUMER TERENU: **05**
2. POWIERZCHNIA: 1,55 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: obsługa turystów (hotel) z usługami towarzyszącymi; zaleca się wprowadzenie funkcji lecznictwa uzdrowiskowego w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 4.1 linie zabudowy – nie ustala się,
 - 4.2 wysokość zabudowy – nie ustala się,
 - 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – nie ustala się,
 - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – obowiązuje zachowanie zespołu zieleni od strony ul. Powstańców Warszawy i od strony plaży,
 - 4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – nie ustala się,
 - 4.6 inne warunki –
 - obiekt wpisany jest do rejestru zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej,
 - wymagany publiczny przejazd na fragmencie terenu przy północnej granicy działki, na kierunku połączenia ulicy Powstańców Warszawy z Al. Mamuszki,
 - dopuszcza się publiczne przejście piesze i ścieżkę rowerową w ciągu Al. Mamuszki, w istniejącym przebiegu.
5. PARKINGI: nie ustala się.
6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:
 - 6.1 dojazd – od ulicy 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, 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 05 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
 - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 05 historyczne rozplanowanie zabudowy, wnętrza ulicznego od strony ul. Powstańców Warszawy, linii zabudowy,
 - sylwetą miasta od strony morza,
 - historyczna zabudowa:
 - Grand Hotel przy ul. Powstańców Warszawy 12/14 z lat 1925-1927 – obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 986 z dnia 10.12.1986 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

obiektom Grand Hotelu, 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 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 budynku 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 - jako fragmentu zgrupowania sosen nadmorskich o charakterystycznych, rosochatych koronach,

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,

11.2 zakaz budowy garaży naziemnych,

11.3 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

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

11.5 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,

11.6 część terenu, jak na rysunku planu, zlokalizowana jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego – przeznaczonego do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska zarządzanego przez Urząd Morski, gdzie wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgadniać z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, pozostała część terenu położona jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie decyzje w sprawach budownictwa wymagają uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni,

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