

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

1. NUMER TERENU: **03**

2. POWIERZCHNIA: 0,26 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: kultura, obsługa użytkowników plaż, gastronomia, rozrywka.

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

4.1 linie zabudowy – jak w stanie istniejącym,

4.2 wysokość zabudowy – do 13 m,

4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – nie ustala się,

4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – obowiązuje zachowanie pasa zieleni od strony alei,

4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – nie ustala się,

4.6 inne warunki –

- wymagany dach mansardowy kryty dachówką ceramiczną,

- obowiązuje wysoki standard zabudowy oraz wysoka jakość architektury.

5. PARKINGI:

5.1 obowiązuje zakaz organizacji parkingów.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

6.1 dojazd – od Al. Mamuszki poprzez teren 05.U i poprzez przejazdy wskazane przez zarządcę parku; obowiązuje zakaz dojazdu dla użytkowników i zatrudnionych,

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 03 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:

- historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 03 nawiązanie do historycznej zabudowy Dolnego Sopotu jej zasadniczych proporcji i charakteru architektury,

- sylwetę miasta od strony morza,

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 sylwetę miasta od strony morza,

7.4 warunki inne:

- zakaz stosowania agresywnych form reklamy i umieszczania reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych, dopuszcza się budowę tarasu i schodów ewakuacyjnych częściowo w granicach plaży
- 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: nie ustala się.

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 lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

11.3 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,

11.4 teren zlokalizowany jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego – przeznaczonego do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska zarządzanego przez Urząd Morski. Wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgadniać z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni,

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