

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

1. NUMER TERENU: **02**
2. POWIERZCHNIA: 1,00 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ - Łazienki Północne, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: obsługa użytkowników plaż, gastronomia, kultura, rozrywka; zaleca się wykorzystanie tarasów dla zorganizowanych grup terapeutycznych (np. kinezyterapia).
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 4.1 linie zabudowy – jak w stanie istniejącym,
 - 4.2 wysokość zabudowy – budynek główny do 13 m, pawilony do 11 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 –
 - zachować zasadę kompozycji – taras widokowy, prześwity umożliwiające widok na morze z Al. Mamuszki, budynek główny, trzy pawilony,
 - wymagane dachy kryte dachówką ceramiczną
 - obowiązuje wysoki standard zabudowy oraz wysoka jakość architektury,
 - wymagane dodatkowe, publiczne ustępy dla obsługi ruchu turystycznego.
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 02 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
 - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 02 nawiązanie do historycznej lokalizacji Łazienek Północnych, zasadniczych proporcji i charakteru historycznej architektury Dolnego Sopotu,
 - 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 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: 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.