

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

---

### 1. NUMER TERENU: 07

### 2. POWIERZCHNIA: 2,55 ha.

### 3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ - zespół Domu Zdrojowego, Skwer Kuracyjny zakres dopuszczalnych funkcji usługowych:

- Dom Zdrojowy – wielofunkcyjny obiekt usługowy z preferencją dla kultury, sztuki, galerii sztuk plastycznych, gastronomii z usługami towarzyszącymi, wymagana pijalnia wód leczniczych,
- Hotel z usługami towarzyszącymi; zaleca się uzupełnienie funkcjami z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska,
- założenie Skweru Kuracyjnego z zespołem zieleni, fontanną otoczony amfiladą z wyjściem na molo spacerowe,
- molo spacerowe (z możliwością odtworzenia kubatury na głowicy i budowy przystani dla jachtów - poza granicą planu).

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

- 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu ,
- 4.2 wysokość zabudowy – Dom Zdrojowy do 30 m, hotel do 27 m,
- 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – nie ustala się,
- 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – obowiązuje zachowanie zespołu zieleni Skweru Kuracyjnego,
- 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,
  - zachować zasadę kompozycji historycznej całości założenia,
  - dopuszcza się przeprowadzenie ścieżki rowerowej, w ciągu międzynarodowej trasy rowerowej prowadzącej wzdłuż Al. Wojska Polskiego i Al. Mamuszki.

### 5. PARKINGI:

- 5.1 obowiązuje zakaz organizacji parkingów naziemnych.

### 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 07 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
  - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 07 nawiązanie do historycznego rozplanowania zabudowy, jej zasadniczych proporcji i charakteru architektury, podziałów działek, rozplanowania wewnątrz urbanistycznych, linii zabudowy,

- sylweta miasta od strony morza,
- historyczne założenie:
  - molo spacerowe wraz z założeniem skweru kuracyjnego (d. ogrodu zdrojowego) z relikdami III Domu zdrojowego przy ul. Powstańców Warszawy 2/4/6 – zespół wpisany do rejestru zabytków - nr decyzji 864 z dnia 01.09.1982 r. – ochrona pełna,

#### 7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- wymagana odbudowa zespołu Domu Zdrojowego i Hotelu, obowiązuje nawiązanie architektury nowej zabudowy do rozwiązań historycznych, w dostosowaniu do dzisiejszych standardów, wymagań i możliwości technicznych,
- 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: nie ustala się.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%

#### 11. INNE ZAPISY:

11.1 zaleca się zachowanie oraz odtworzenie i przeniesienie poza granice planu elementów konstrukcji pawilonu wystawowego przy ul. Powstańców Warszawy jako interesującego przykładu architektury drewnianej,

11.2 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,

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 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,

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

