

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-3/04

1. NUMER TERENU: **05**

2. POWIERZCHNIA: 9,00 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **US** - tereny sportu i rekreacji (terenowe urządzenia sportowe - boiska, pole golfowe itp. z zapleczem kubaturowym – budynek klubowy, szatnie, sanitariaty, magazyn sprzętu, altany), **WZ** - tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- teren położony jest w zasięgu terenu wewnętrznego i terenu zewnętrznego ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”, częściowo w zasięgu wydzielonej podstrefy terenu zewnętrznego o zaostrożonych warunkach ochrony.

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

4.1 linie zabudowy – nie ustala się, zaplecze kubaturowe dla funkcji rekreacyjno-sportowych dopuszcza się wyłącznie na terenach położonych poza granicą terenu wewnętrznego ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”, dopuszcza się swobodną lokalizację zabudowy wśród zieleni,

4.2 wysokość zabudowy – zabudowa parterowa, dopuszcza się 2 kondygnacje dla budynku klubowego,

4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę – 400m² + 300m² (wiaty),

4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,

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

4.6 inne warunki –

- wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia,

- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,

- wymagane publiczne przejście piesze, ciąg spacerowy o szerokości nie mniejszej niż 5m w miejscu jak na rysunku planu; wymagane urządzenie (nawierzchnia, oświetlenie, mała architektura),

- dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze parkowym – rzeźby plenerowe, ławki oświetlenie, ścieżki, fontanny, zbiorniki wodne itp.,

- obowiązuje wysoki standard urządzenia i zagospodarowania terenu oraz wysoka jakość rozwiązań.

5. PARKINGI – zakaz urządzania parkingów dla użytkowników, parkowanie poza granicami terenu, na wyznaczonych parkingach.

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY:

6.1 drogi – dojazd ulicą pieszo jezdnią 15.KD,KX - bez możliwości dojazdu dla użytkowników,

6.2 woda – z sieci miejskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

6.3 elektryczność – z sieci 15 KV poprzez stację transformatorową 15/0,4 KV, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

6.4 gaz – z sieci rozdzielczej,

6.5 ogrzewanie – z sieci ciepłowniczej, 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 po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych,

6.8 utylizacja odpadów stałych – wywóz na wysypisko odpadów.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE:

7.1 teren nr 05 położony jest w strefie otoczenia zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979r.,

7.2 teren nr 05 położony jest w zasięgu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, strefy „E” ochrony pośredniej zespołu zabytkowego; ochronie podlega przedpole widokowe południowej sylwetki miasta,

7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- obowiązuje wymóg sporządzenia i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków, studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej zabudowy w kontekście krajobrazu otoczenia,

7.4 zakaz stosowania reklam wolnostojących.

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:

8.1 teren położony jest częściowo w zasięgu terenu wewnętrznego ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami” oraz częściowo w zasięgu wydzielonej podstrefy terenu zewnętrznego o zaostrożonych warunkach ochrony, gdzie obowiązują zakazy i nakazy ustalone w Rozporządzeniu nr 11/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 13.07.2004 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 102 z dnia 23.08.2004, poz. 1818) zwanym dalej „Rozporządzeniem”; granice między wyżej wymienionymi terenami ochrony jak na rysunku planu,

8.2 w zasięgu terenu występują tereny ochrony bezpośredniej obejmujące grunty wokół istniejącego otworu obserwacyjnego na działce 1/12, ark. mapy 44 i projektowanego otworu obserwacyjnego na działce 1/1, ark. mapy 44, w promieniu minimum 1m, gdzie obowiązują zakazy i nakazy ustalone w Rozporządzeniu,

8.3 wymagane zachowanie cennego drzewostanu w oparciu o inwentaryzację zieleni.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: nie ustala się.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

11. INNE ZAPISY:

11.1 zapewnić możliwość dostępu służb eksploatacyjnych do otworów obserwacyjnych i sieci uzbrojenia,

11.2 teren położony jest w zasięgu obszarów „A1”, „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, granice między obszarami jak na rysunku planu,

11.3 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej,

11.4 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,

11.5 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

11.6 teren częściowo podmokły wymagający odwodnienia drenażowego.