

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-3/05

1. NUMER TERENU: **12**
2. POWIERZCHNIA: 2,88 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: tereny usług /U/ z przewagą zieleni – zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ośrodek sportów wodnych z usługami towarzyszącymi, baseny, camping, gastronomia.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 4.1 linie zabudowy – nie określa się, dopuszcza się swobodną lokalizację zabudowy wśród zieleni,
 - 4.2 wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym ewentualne poddasze,
 - 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – 10%
 - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%,
 - 4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – bez podziału,
 - 4.6 inne warunki –
 - wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia ze szczególnym uwzględnieniem pierzei Al. Wojska Polskiego,
 - wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną
5. PARKINGI:
 - min.2 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej usług - w granicach działki.
6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:
 - 6.1 dojazd – od ulicy Hestii 25.KD,
 - 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 teren 12 położony jest w zasięgu strefy „E” ochrony pośredniej zespołu zabytkowego – przedmiot ochrony stanowi sylwetę miasta od strony morza,
 - 7.2 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
 - obowiązuje wymóg sporządzenia 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,
 - 7.3 warunki inne:
 - zakaz stosowania agresywnych form reklamy i umieszczania reklam wolnostojących,
 - zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych.
8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:
 - 8.1 wymagane zachowanie cennego drzewostanu w oparciu o inwentaryzację drzewostanu
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 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,
- 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 teren położony 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 „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot.