

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

---

1. NUMER TERENU: 17

2. POWIERZCHNIA: 2,15 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrawiska, hotele pensjonaty, gastronomia.

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

4.1 obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów do czasu uzyskania zgodności z decyzją o ustanowieniu strefy ochronnej ujęć wód podziemnych przy ul. Bitwy pod Płowcami w Sopocie,

4.2 linie zabudowy – jak na rysunku planu,

4.3 wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,

4.4 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – 20% 4.5 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75%,

4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – minimalna wielkość działki – 5000 m<sup>2</sup>

4.6 inne warunki –

- wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia ze szczególnym uwzględnieniem pierzei ulicy Bitwy pod Płowcami i pierzei parkowej (od strony ujęć wody),

- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną

5. PARKINGI:

- min. 4 stanowiska na 10 łóżek dla lecznictwa; min.2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej dla przychodni, gabinetów lekarskich; min. 4 stanowiska na 10 łóżek dla hoteli i pensjonatów - w granicach działki.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

6.1 dojazd – od ulicy dojazdowej 27.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 – 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 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 17 położony jest w zasięgu strefy „E” ochrony pośredniej zespołu zabytkowego – przedmiot ochrony stanowi przedpole widokowe południowej sylwety miasta,

7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- 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,

7.4 warunki inne:

- zakaz stosowania agresywnych form reklamy i umieszczania reklam wolnostojących,
  - zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych,
8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA: nie ustala się.
9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO:
- 9.1 do czasu podjęcia kompleksowych działań inwestycyjnych dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji w 3-letnim cyklu dzierżawnym.
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 obszaru „A1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot.