

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

---

1. NUMER TERENU: **15**

2. POWIERZCHNIA: 1,58 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne w uzgodnieniu z naczelnym Lekarzem Uzdrowiska, hotele pensjonaty, gastronomia; na działce 1/3 dopuszcza się zachowanie funkcji domu studenckiego.

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 czterech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne 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 – 1,0 ha,

4.6 inne warunki –

- jako warunek ew. rozbudowy obiektów w zasięgu obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej ustala się obowiązek wprowadzenia funkcji leczenia uzdrowiskowego uzgodnionych z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska,

- 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 leczenia; 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 26.KD, do hotelu „Sopot” dopuszcza się dojazd od ul. Bitwy pod Płowcami,

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 15 położony jest w zasięgu strefy „E” ochrony pośredniej zespołu zabytkowego – przedmiot ochrony stanowi 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 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: 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 obszarów „A1” i „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, granica między obszarami, jak na rysunku planu.