

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

---

1. NUMER TERENU: **09**
2. POWIERZCHNIA: 1,96 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne, w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrawiska; oraz gastronomia jako funkcja towarzysząca.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - 4.2 wysokość zabudowy – do czterech kondygnacji nadziemnych, w tym ewentualne poddasze, dla działki 1/12 do 6 kondygnacji nadziemnych,
  - 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – nie ustala się,
  - 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75%,
  - 4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – zakaz wtórnych podziałów,
  - 4.6 inne warunki –
    - jako warunek ew. rozbudowy obiektów ustala się obowiązek wprowadzenia funkcji leczenia uzdrowiskowego uzgodnionych z Naczelnym Lekarzem Uzdrawiska,
    - wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia ze szczególnym uwzględnieniem pierzei ulic Bitwy pod Płowcami i ulicy dojazdowej 24.KD,
    - 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 - w granicach działki.
6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:
  - 6.1 dojazd – od ulicy dojazdowej 24.KD, do sanatorium „Helios” 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 09 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 na działce ½ dopuszcza się funkcję hotelową do czasu rozbudowy istniejącego obiektu.
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 obszarów „A1” i „B” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot; granica między obszarami jak na rysunku planu.