

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

1. NUMER TERENU: **08**
2. POWIERZCHNIA: 1,20 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: tereny zieleni z dopuszczeniem usług /ZU/ - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: lecznictwo uzdrowiskowe (terenowe urządzenia lecznicze np. inhalatorium, pijalnia, łąźnie itp.) w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska; oraz rekreacja terenowa, gastronomia, kultura np. wystawy plenerowe, jako funkcje towarzyszące.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
 - 4.2 wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna,
 - 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 –
 - wymagana architektura o charakterze parkowo-ogrodowym np.: hala spacerowa, urządzenia inhalacyjne, kawiarnia letnia itp.,
 - 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 dojazdowej 24.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 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 08 położony jest w zasięgu strefy „E” ochrony pośredniej zespołu zabytkowego – przedmiot ochrony stanowi sylwetę miasta od strony morza,
 - 7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
 - obowiązuje wymóg sporządzenia studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia (w tym wysokości i szerokości frontów) i sylwetę miasta od strony morza,
 - 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:

8.1 wymagane zachowanie cennego drzewostanu w oparciu o inwentaryzację drzewostanu

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO:

9.1 dopuszcza się zachowanie funkcji gastronomii i wypożyczalni rowerowych w rocznym cyklu dzierżawnym.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%

11. INNE ZAPISY:

11.1 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych i telefonii komórkowej,

11.2 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,

11.3 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

11.4 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,

11.5 teren położony jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie decyzje w sprawach budownictwa wymagają uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni,

11.6 teren położony jest w zasięgu obszaru „A1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot.