

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

---

1. NUMER TERENU: **07**

2. POWIERZCHNIA: 4,16 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/ - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: lecznictwo uzdrowiskowe np.: sanatoria, zakład przyrodoleczniczy itp. z funkcjami towarzyszącymi, w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska; w sąsiedztwie terenu 04.Z dopuszcza się funkcję klubu żeglarskiego wyłącznie dla małych łódek bezsilnikowych i desek windsurfingowych pod warunkiem prowadzenia działalności z zakresu terapii klimatycznej (talassoterapia) w zakresie uzgodnionym z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska.

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

4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,

4.2 wysokość zabudowy – do 4 kondygnacji naziemnych, w tym ewentualne poddasze,

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 – minimalna wielkość działki – 3000 m<sup>2</sup>,

4.6 inne warunki –

- wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia ze szczególnym uwzględnieniem trzech pierzei: Al. Wojska Polskiego, ul. Bitwy pod Płowcami i ulicy dojazdowej 24.KD

- wymagane rozczłonkowanie zabudowy,

- 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 części noclegowej - 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 – 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 07 położony jest w zasięgu strefy „E” ochrony pośredniej zespołu zabytkowego – przedmiot ochrony stanowi sylweta miasta od strony morza,

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) i sylwety 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: nie ustala się

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%

11. INNE ZAPISY:

11.1 w granicach terenu – ujęcie wody solankowej „Zdrój św. Wojciecha”,

11.2 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,

11.3 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,

11.4 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,

11.5 garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu,

11.6 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,

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

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