

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-4/05

1. NUMER TERENU: **01**

2. POWIERZCHNIA: 10,55 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: teren usług /U/; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: obsługa rekreacji, sport, kultura, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne, biura.

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

4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu; w przypadku lokalizacji wielkokubaturowego obiektu sportowo – widowiskowego w sąsiedztwie Drogi Zielonej poza granicą planu, linię zabudowy wzdłuż pd.-wsch. granicy planu określić w oparciu o studium krajobrazowe; minimalna odległość linii zabudowy od pd.-wsch. granicy planu – 50 m,

4.2 wysokość zabudowy – do 12,5 m,

4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – 10% powierzchni działki,

4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni działki, w tym minimum 30% powierzchni – zieleń wysoka w biogrupach,

4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – minimalna wielkość działki - 2500 m²,

4.6 inne warunki -

- wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia.

5. PARKINGI:

- min. 2,5 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej usług,

- stadion – min. 15,0 stanowisk + 0,3 dla autokarów na 100 miejsc,

w granicach działki.

6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:

6.1 dojazd – od ulicy Łokietka i ulic dojazdowych poza granicą planu,

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 01 położony jest w zasięgu strefy „E” ochrony pośredniej zespołu zabytkowego – ochronie podlega 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,

7.4 warunki inne:

- umieszczanie reklam na obiektach budowlanych i lokalizacja reklam wolnostojących na gruntach należących do władającego obiektem sportowo-widowiskowym wymaga uwzględnienia warunków jak w pkt 7.3,
- zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych,

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:

8.1 uciążliwość usług nie może wykraczać poza granice działki.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO: ogrody działkowe.

10. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

11. INNE ZAPISY:

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

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 obszarów „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot; granica między obszarami „B” i „C”, jak na rysunku planu.