

## KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-3/06

---

1. NUMER TERENU: **14**
2. POWIERZCHNIA: 0,91 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; w budynkach na posesjach przy ul. Emilii Plater 3 i 5 dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej; na działce nr 20 wymagana funkcja usługowa z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, pensjonat z funkcją leczniczą oraz rekreacja jako funkcja uzupełniająca.
4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
  - 4.2 wysokość zabudowy – do 12,5 m,
  - 4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczona pod zabudowę – 20% 4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75%,
  - 4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – zakaz wydzielania nowych działek budowlanych,
  - 4.6 inne warunki –
    - zakaz rozbudowy budynków: przy ul. Emilii Plater 7-11 i przy Al. Wojska Polskiego 26,
    - wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia ze szczególnym uwzględnieniem pierzei Al. Wojska Polskiego,
    - 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 hoteli i pensjonatów; min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie - w granicach działki.
6. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI:
  - 6.1 dojazd – od ulicy Emilii Plater,
  - 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 14 położony jest w zasięgu strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
    - historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 14 nawiązanie do historycznego rozplanowania zabudowy, jej zasadniczych proporcji i charakteru architektury, podziałów działek, rozplanowania wewnątrz ulicznych, linii zabudowy,
    - sylweta miasta od strony morza,
    - historyczna zabudowa:
      - pensjonaty:

ul. Emilii Plater 1 z roku 1914,  
ul. Emilii Plater 7-11 z lat 1910-20 –  
ochrona bryły i detalu,  
- wille:

ul. Emilii Plater 3 z roku 1910,  
ul. Emilii Plater 5 z roku 1922 -

ochrona linii zabudowy od strony Al. Wojska Polskiego,

#### 7.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki, zastosowanych materiałów budowlanych z formami wartościowych budynków w rejonie Dolnego Sopotu, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
- 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) 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,
- obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów itp.) oraz detali architektonicznych wywodzących się z form historycznych.

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 zakaz budowy garaży naziemnych,

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.