

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
OGRANICZONEGO ULICAMI WINIECKIEGO I GOYKI ORAZ TERENAMI KOLEJOWYMI I WĄWOZEM  
NA PRZEDŁUŻENIU ULICY MAJKOWSKIEGO W MIEŚCIE SOPOCIE (C-1/10)

**1. Numer terenu:** 07

**2. Powierzchnia:** 0,79 ha

**3. Przeznaczenie terenu:**

**M – Zabudowa mieszkaniowa**

Tereny zabudowy mieszkaniowej, na których dopuszcza się:

- więcej niż dwa lokale mieszkalne w budynku,
- usługi w parterach budynków oraz w lokalach powyżej parteru zajmujących powierzchnię użytkową nie większą niż 80 m<sup>2</sup>, z wykluczeniem usług handlu spożywczego i hurtowni, usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej,
- usługi pensjonatowe w całym budynku,

Dopuszczone usługi nie mogą zakłócać funkcji mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §2 ust.5. niniejszej uchwały.

**4. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem –** istniejąca zabudowa z wykluczeniem obiektów substandardowych wskazanych do usunięcia.

**5. Warunki zagospodarowania terenu:**

5.1. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy:
  - na posesjach przy ul. Winieckiego 23 i ul. Obrońców Westerplatte 36a - do 40%;
  - na pozostałym terenie – do 30%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%;
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne – wzdłuż linii elewacji frontowych budynków chronionych zlokalizowanych na terenie; wzdłuż linii elewacji frontowych budynków przy ul. Obrońców Westerplatte 36a i 38, w odległości 10 m od terenów 06.ZPk i 09.ZPk;
- d) linie zabudowy ściśle określone – nie ustala się;
- e) forma zabudowy podstawowej – wolno stojąca;
- f) mała architektura wg ustaleń zawartych w § 7 ust.4. niniejszej uchwały oraz:
  - ogrodzenia - od strony ulicy Obrońców Westerplatte dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- g) inne:
  - sytuowanie i posadowienie budynków - wg ustaleń zawartych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały;
  - teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemi wyznaczony na rysunku planu - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopockiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia.

5.2. Zasady łączenia i podziału działek ewidencyjnych - wg ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały oraz:

- a) dopuszcza się łączenie działek ewidencyjnych:
  - 66/1 i 66/6 w granicach historycznych posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 32;
  - 230 i 66/5 w granicach historycznych posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 30;
  - 212/1, 212/2 i 212/3 w granicach historycznych posesji przy ul. Winieckiego 23.

5.3. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu – nie dopuszcza się.

5.4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) zakazuje się lokalizowania garaży wolno stojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej;
- b) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

5.5. Stawka procentowa – 0%.

## **6. Zasady ochrony środowiska kulturowego:**

### **6.1. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

- a) przedmiot ochrony:
  - struktura przestrzenna obszaru planu według § 5 niniejszej uchwały, a także wielkość posesji odzwierciedlająca reprezentacyjny charakter dzielnicy;
  - historyczna zabudowa: przy ul. Obrońców Westerplatte 30 – rejestr zabytków nr A-1237 z dn. 16.07.2003 r., 32, 36 przy ul. Winieckiego 23; (cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka, werandy, balustrady balkonów, zabytkowe wyposażenie wnętrz);
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:
  - struktury przestrzennej:
    - konserwacja i restauracja istniejącej substancji;
    - zachowanie historycznej parcelacji;
    - zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy przy ul. Obrońców Westerplatte 30a;
  - historycznej zabudowy:
    - nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych;
    - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z zachowaniem materiału, kolorystyki, profili i podziałów oraz z możliwością zmiany konstrukcji okna;
    - dostosowanie kolorystyki balkonów do elewacji;
- c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej:
  - konserwacja ogrodzeń posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 30 i fragmentu przy ul. Winieckiego 23;
  - konserwacja muru oporowego wokół budynku przy ul. Winieckiego 23 i kanału odwadniającego wzdłuż jego elewacji południowej.

### **6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:**

- a) obiekty i tereny chronione:
  - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) zgodnie z rysunkiem planu, ogrody wokół budynków, zieleń zachowana w otoczeniu zabytku;
  - ukształtowanie terenu i roślinność porastająca skarpe.
- b) zasady ochrony:
  - utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu, wprowadzenie biogrup krzewów i trawników;
  - zakaz prowadzenia prac powodujących osuwanie się klifu.

### **6.3. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 4, 5 i 8 niniejszej uchwały oraz:**

- a) na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- b) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. O lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

## **7. Zasady kształtowania i organizacji przestrzeni zabudowanej:**

### **7.1. Zasady kształtowania zabudowy:**

- a) wysokość zabudowy:
  - ilość kondygnacji nadziemnych:
    - na posesjach przy ul. Obrońców Westerplatte 36a i 38 – do 3
    - na pozostałym terenie – od 3 do 5;
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej:
    - na posesjach przy ul. Obrońców Westerplatte 36a i 38 – od 5 m do 8 m
    - na pozostałym terenie - nie mniej niż 9 m;
  - do kalenicy:
    - na posesjach przy ul. Obrońców Westerplatte 36a i 38 – do 12 m;

- na pozostałym terenie - do 16 m;
  - b) proporcje wymiarów rzutu: od 1:1,5 do 1:2,5 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie);
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia - do 30° do 70°;
    - układ połaci dachowych - nie ustala się;
  - d) szerokość elewacji frontowej - nie mniej niż 40% szerokości posesji w granicach historycznych;
  - e) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach przekraczających ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem;
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w punkcie 7.1.a)-d) nie dotyczą zabudowy chronionej, wymienionej w punkcie 6.1. lub oznaczonej na rysunku planu;
  - f) inne - nawiązanie formą nowej lub przekształcanej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej występującej na obszarze planu.
- 7.2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 6 ustęp 1. niniejszej uchwały oraz:
- a) dopuszcza się lokalizację szyldów na części elewacji w parterach budynków:
    - wysokość górnej krawędzi szyldu lub znaku reklamowego nie może przekroczyć 3,0 m nad poziom terenu znajdującego się bezpośrednio poniżej szyldu;
    - zewnętrzna krawędź konstrukcji szyldu usytuowanego prostopadle do elewacji nie może sięgać dalej niż na odległość 1,5 m od lica ściany budynku;
    - dolna krawędź konstrukcji szyldu usytuowanego prostopadle do elewacji nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu bezpośrednio pod nim;
    - dopuszczalna powierzchnia pojedynczego szyldu i szyldu stanowiącego modułarną wielokrotność nie większa niż 0,1 m<sup>2</sup>;
    - dopuszczalna powierzchnia zgrupowanych szyldów nie większa niż 0,4 m<sup>2</sup>;
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów na ogrodzeniu w bezpośrednim sąsiedztwie bramy wejściowej na posesję - powierzchnia szyldu do 0,2 m<sup>2</sup>.
- 7.3. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymagających przekształceń lub rekultywacji:
- a) planowane działania – nie ustala się;
  - b) oczekiwane rezultaty – nie ustala się.
- 7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:
- a) dostępność drogowa - od ul. Obrońców Westerplatte i ul. Winieckiego;
  - b) wymagania parkingowe - zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie według § 10 ust 4) niniejszej uchwały oraz:
    - dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych wzdłuż północnej granicy posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 32;
    - zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy zachodnią granicą terenu (wzdłuż ul. Obrońców Westerplatte) a elewacjami frontowymi budynków.
- 7.5. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury:
- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej;
  - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej;
  - c) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej;
  - d) elektryczność – z sieci energetycznej;
  - e) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
  - f) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła; wyklucza się ogrzewanie na paliwo stałe; dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem;
  - g) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

## 8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu:

- a) zaleca się przywracanie pierwotnego układu mieszkań w zabudowie zabytkowej;

- b) postuluje się wpis do rejestru zabytków budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 32 wraz z nieruchomościami gruntowymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- c) zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy oznaczonej na rysunku planu.