

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:** 02

2. **Powierzchnia:** 0,92 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 m², z wykluczeniem usług handlu spożywczego i hurtowni, usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganiom 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:

- przy ul. Obrońców Westerplatte 23, 31, 33 – do 40%;
- przy ul. Obrońców Westerplatte 25, 27, 29, 29a, 37 – do 25%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 55%;

c) linie zabudowy nieprzekraczalne:

- wzdłuż kolei, w odległości 10 m od granicy terenów kolejowych oraz 20 m od osi zewnętrznego toru kolejowego;
- w linii elewacji frontowych budynków chronionych oraz jak na rysunku planu;

d) linie zabudowy ściśle określone – nie ustala się;

e) forma zabudowy podstawowej – pierzejowa;

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; dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2 m od strony terenów kolejowych;

g) inne:

- sytuowanie i posadowienie budynków - wg ustaleń zawartych w § 7 ust. 3 niniejszej uchwały;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki na posesjach przy ul. Obrońców Westerplatte 31 oraz 33.

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

a) dopuszcza się łączenie działki 43/1 z grupą działek o numerach od 43/6 do 43/25.

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 25, 29, 31, 33, 37 (cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, 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;
 - rekompozycja budynków przy ul. Obrońców Westerplatte 23, 27, 29a;
 - zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy garażowej w obrębie posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 23;
 - 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;
 - ujednolicenie kolorystyczne elewacji budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 25;
 - dostosowanie kolorystyki balkonów do elewacji;
 - c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej - konserwacja ogrodzenia posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 25.
- 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;
 - bożodrzew gruczołkowaty – drzewo postulowane do wpisu do rejestru pomników przyrody – oznaczony symbolem i numerem 3 na rysunku planu;
 - b) zasady ochrony - utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu, wprowadzenie biogrup krzewów i trawników.
- 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;
 - c) sposoby zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego określają obowiązujące przepisy Ustawy z dnia 27 czerwca 1997 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenie do tej ustawy z dnia 5 maja 1999 r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5 maja 1999 r.

7. Zasady kształtowania i organizacji przestrzeni zabudowanej:

7.1. Zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
 - ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3;
 - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - nie mniej niż 6 m, nie więcej niż 10 m;
 - do kalenicy - do 14 m;
- b) proporcje wymiarów rzutu: od 1:1 do 1:1,8 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie);
- c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia - do 10° do 60°;
 - układ połaci dachowych - nie ustala się;
- d) szerokość elewacji frontowej - nie mniej niż 40% szerokości posesji;
- 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) dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z wyłączeniem zabudowy chronionej, wymienionej w punkcie 6.1. lub oznaczonej na rysunku planu;
 - f) inne: nawiązanie formą nowej i przekształcanej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej.
- 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 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 m²;
 - dopuszczalna powierzchnia zgrupowanych szyldów nie większa niż 0,4 m²;
 - b) dopuszcza się lokalizację szyldów na ogrodzeniu w bezpośrednim sąsiedztwie bramy wejściowej na posesję.
- 7.3. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymagających przekształceń lub rekultywacji:**
- a) planowane działania:
 - podniesienie standardu estetycznego i użytkowego przestrzeni zabytkowej;
 - restauracja obiektów zabytkowych;
 - b) oczekiwane rezultaty:
 - rewaloryzacja przestrzeni chronionej;
 - dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do standardów uzdrowiska;
 - podniesienie atrakcyjności terenu dla mieszkańców i turystów;
 - zwiększenie powierzchni użytkowej.
- 7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:**
- a) dostępność drogowa - od ul. Obrońców Westerplatte;
 - b) wymagania parkingowe - zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie według § 10 ust 4) niniejszej uchwały oraz:
 - dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych wzdłuż zachodniej granicy terenu, wzdłuż torów kolejowych;
 - zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy wschodnią 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 ujednolicenie kolorystyczne elewacji budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 27;
 - b) zaleca się rekompozycję budynków przy ul. Obrońców Westerplatte 23, 27, 29a;

- c) zaleca się przywrócić pierwotny układ mieszkań w zabudowie zabytkowej;
- d) zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy garażowej i gospodarczej oraz wskazanej na rysunku planu;
- e) postuluje się wpis do rejestru pomników przyrody bóżodrzewa gruczołkowatego (obw. 2,90 m, wys. 22 m) oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem 3 zlokalizowanym na posesji przy ul. Ob. Westerplatte 33.