

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:** 08

2. **Powierzchnia:** 0,76 ha

3. **Przeznaczenie terenu:**

**MNr – Zabudowa usługowa o charakterze reprezentacyjnym, zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna**

Tereny zabudowy usługowej o charakterze reprezentacyjnym, związanej ze specyfiką działalności przystosowanej do reprezentowania instytucji i ich przedstawicielstw, jak również z zakresu kultury (takich jak galerie, biblioteki i inne obiekty związane z popularyzacją kultury i sztuki) wymagające nieprzeciętnego standardu otoczenia i wyposażenia budynku, charakterystycznego dla rezydencji

lub tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, na których dopuszcza się:

- gastronomię w części budynku jako uzupełnienie przeznaczenia dla zabudowy usługowej o charakterze reprezentacyjnym;
- usługi pensjonatowe w całym budynku;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy o formie tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom na zapleczu zabudowy chronionej w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

5. **Warunki zagospodarowania terenu:**

5.1. Zasady zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy:

- na posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 28 - do 20%;
- na pozostałym terenie – do 15%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%;

c) linie zabudowy nieprzekraczalne – w odległości 10 m od terenu 09.ZPk, a na posesji przy ul. Westerplatte 26 w odległości 6 m od terenu 09.ZPk;

d) linie zabudowy ściśle określone – po obrysie budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 24;

e) forma zabudowy podstawowej – wolno stojąca, nawiązująca do form zabudowy historycznej rezydencjonalnej występującej na obszarze planu;

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;
- ustala się lokalizację stacji transformatorowej; dopuszcza się przeniesienie, modernizację lub likwidację stacji transformatorowej w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą;
- 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 położonych w granicach historycznej posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 28.

- 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, z wyjątkiem zabudowy tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom;
  - b) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
- 5.5. Stawka procentowa – 0%, a dla posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 26 – 30%.

## **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 24 - rejestr zabytków nr 866/18.05. 1982r. oraz Obrońców Westerplatte 22 i 28 (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:
      - zachowanie historycznej parcelacji;
      - zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy przy ul. Obrońców Westerplatte 26;
      - dopuszcza się lokalizację tradycyjnej zabudowy towarzyszącej rezydencjom;
    - historycznej zabudowy:
      - nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych;
      - przywrócenie pierwotnej formy budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 28;
      - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z zachowaniem materiału, kolorystyki, profili i podziałów oraz z możliwością zmiany konstrukcji okna w budynkach przy ul. Obrońców Westerplatte 22 i 28;
      - dostosowanie kolorystyki balkonów do elewacji;
      - dopuszcza się rekompozycję bryły budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 22;
  - c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej - konserwacja ogrodzeń posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 24 i 28;

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

- a) obiekty i tereny chronione:
  - założenie ogrodowe przy ul. Obrońców Westerplatte 24 – w granicach historycznych;
  - cyprysik nutkajski i buk zwyczajny (odmiana czerwonołistna) – drzewa postulowane do wpisu do rejestru pomników przyrody – oznaczone symbolami i numerami 1 i 2 na rysunku planu;
- b) zasady ochrony - uzupełnienie istniejącego założenia parkowego elementami zieleni zgodnie z kształtem i formą oraz gatunkami roślin istniejących; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.

## **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 posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 26 – do 2;

- na pozostałym terenie – od 2 do 3;
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej:
    - na posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 26 - do 6,5 m
    - na pozostałym terenie - do 9,0 m;
  - do kalenicy:
    - na posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 26 – do 10 m;
    - na pozostałym terenie - do 12 m;
  - b) proporcje wymiarów rzutu: od 1:1,5 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie);
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia - do 10° do 45°;
    - 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) nie dotyczą zabudowy chronionej, wymienionej w punkcie 6.1. lub oznaczonej na rysunku planu;
  - f) inne:
    - nawiązanie formą nowej i przekształcanej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej; forma i wielkość zabudowy towarzyszącej rezydencjom dostosowana do charakteru budynku podstawowego;
    - forma zabudowy tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom zlokalizowanej na posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 26 dostosowana do pierwotnej formy historycznej zabudowy przy ul. Obrońców Westerplatte 28.
- 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;
    - dopuszcza się lokalizację szyldów na ogrodzeniu w bezpośrednim sąsiedztwie bramy wejściowej na posesję;
    - dopuszczalna powierzchnia zgrupowanych szyldów nie większa niż 0,2 m<sup>2</sup>;
    - 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 - dostosowanie standardu estetycznego i użytkowego terenu do rangi obiektów na nim zlokalizowanych;
  - b) oczekiwane rezultaty:
    - przywrócenie i wyeksponowanie walorów zabytkowego zespołu;
    - dostosowanie funkcji do charakteru zespołu.
- 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 wschodniej granicy posesji przy ul. Obrońców Westerplatte 28;
    - 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) postuluje się wpis do rejestru zabytków posesji przy ul. Ob. Westerplatte 28 zgodnie z rysunkiem planu;
- b) w przypadku likwidacji stacji transformatorowej zaleca się połączenie działek nr 62/1 i 62/2;
- c) postuluje się wpis do rejestru pomników przyrody cyprysika nutkajskiego (ob. 1,55 m, wys.15 m) i buka zwyczajnego (ob. 3,10 m, wys.22 m) oznaczonych na rysunku planu symbolami i numerami 1 i 2, zlokalizowanych na posesji przy ul. Ob. Westerplatte 28;
- d) zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oraz oznaczonej na rysunku planu.