

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:** 01

2. **Powierzchnia:** 0,19 ha

3. **Przeznaczenie terenu:**

Usk – Zabudowa usługowa sakralna i kościelna

Tereny usług sakralnych (kultu religijnego) i kościelnych (biuro parafialne, plebania itd.)
z dopuszczeniem mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

4. **Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem –**
istniejąca zabudowa.

5. **Warunki zagospodarowania terenu:**

5.1. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – do 50%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%, z zaleceniem zwiększenia do 55%;
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne – wzdłuż kolei, w odległości 10 m od granicy terenów kolejowych oraz 20 m od osi zewnętrznego toru kolejowego; wzdłuż elewacji frontowej istniejącego budynku; o odległości 10 m od terenu 09.ZPk;
- d) linie zabudowy ściśle określone – w linii elewacji frontowej budynku nr 21;
- e) forma zabudowy podstawowej – pierzejowa;
- f) mała architektura wg ustaleń zawartych w § 7 ust.4. niniejszej uchwały oraz:
 - ogrodzenia - od strony ul. 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;
 - 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.

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;
 - historyczna zabudowa - brak;
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:
 - struktury przestrzennej:
 - zachowanie historycznej parcelacji;
 - zagospodarowanie zielenią terenu pomiędzy elewacją frontową a ulicą Obrońców Westerplatte;
 - historycznej zabudowy - nie ustala się;
- c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej - nie ustala się.

6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- a) obiekty i tereny chronione – nie ustala się;
- b) zasady ochrony – nie ustala się.

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 – do 4;
 - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - nie mniej niż 11 m;
 - do kalenicy – nie więcej niż 16 m;
- b) proporcje wymiarów rzutu: od 1:1 do 1:2;
- c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia - od 30° do 50°;
 - układ połaci dachowych - nie ustala się;
- d) szerokość elewacji frontowej - nie mniej niż 50% 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;
- f) inne - nawiązanie formą 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 znaków reklamowych na budynkach na części elewacji w parterach budynków,
 - wysokość górnej krawędzi znaku reklamowego nie może przekroczyć 5,0 m nad poziom terenu znajdującego się bezpośrednio poniżej szyldu;
 - dolna krawędź konstrukcji znaku reklamowego nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 3,0 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 0,6 m²;
 - dopuszczalna powierzchnia reklamy nie większa niż 3,0 m².

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;
- 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 na terenie położonym pomiędzy wschodnią granicą terenu, wzdłuż ul. Obrońców Westerplatte a elewacją frontową budynku.

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 - zaleca się rekompozycję budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 21.