

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:** 05
2. **Powierzchnia:** 0,08 ha
3. **Przeznaczenie terenu:**
MN – Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych w budynku.
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 30%;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%;
 - c) linie zabudowy nieprzekraczalne – wzdłuż linii elewacji frontowych budynków przy ul. Obrońców Westerplatte 36a i 38; w odległości 10 m od terenu 06.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 – nie ustala się;
 - 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;
 - 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.

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 8 m;
 - do kalenicy – nie więcej niż 12 m;
- b) proporcje wymiarów rzutu: od 1:1 do 1:1,5 (zbliżone do proporcji rzutów budynków zlokalizowanych na terenie);
- c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia - do 30° do 70°;
 - układ połaci dachowych - nie ustala się;
- d) szerokość elewacji frontowej - nie więcej 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;
- f) inne - nawiązanie formą nowej 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 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 0,2 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 rekonstrukcji:

- 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 poprzez działki 68/14 i 68/15;
- b) wymagania parkingowe - zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie według § 10 ust 4) niniejszej uchwały oraz zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych na koronie klifu.

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 - nie ustala się.