

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:** 10

2. **Powierzchnia:** 0,25 ha

3. **Przeznaczenie terenu:**

UO – Usługi oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej

Tereny zabudowy usługowej z zakresu opieki nad dziećmi, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej.

Dopuszcza się lokalizację mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, lecz nie więcej niż na jednej kondygnacji budynku powyżej parteru.

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 20%;
- 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;
- d) linie zabudowy ściśle określone – po obrysie budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 18-20;
- 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.

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 działki odzwierciedlająca reprezentacyjny charakter budynku i dzielnicy;
 - historyczna zabudowa: przy ul. Obrońców Westerplatte 18– 20 – rejestr zabytków nr 930/08.02.1985r (cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, zabytkowe wyposażenie wnętrz).
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:
 - struktury przestrzennej:
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom;
 - zachowanie historycznej parcelacji;

- 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;
 - dopuszcza się modernizację wewnątrz mającą na celu dostosowanie obiektu do obowiązujących standardów użytkowych, bez ingerencji w zabytkowe wyposażenie;
 - c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej – nie ustala się.
- 6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- a) obiekty i tereny chronione – założenie ogrodowe;
 - b) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, 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 podstawowej – według stanu istniejącego;
nawiązanie formą nowej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej; nie dopuszcza się by parametry budynków lokalizowanych jako zabudowa towarzysząca rezydencjom były większe od parametrów zabudowy podstawowej.
- 7.2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 6 ustęp 1. niniejszej uchwały oraz:
- a) dopuszcza się lokalizację szyldu na części elewacji w parterze budynku,
 - wysokość górnej krawędzi szyldu nie może przekroczyć górnej krawędzi portalu wejściowego;
 - dolna krawędź szyldu nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 3,0 m nad poziomem terenu bezpośrednio pod nim;
 - dopuszczalna powierzchnia pojedynczego szyldu i szyldu stanowiącego modularną wielokrotność nie większa niż 0,1 m²;
 - dopuszczalna powierzchnia zgrupowanych szyldów nie większa niż 0,4 m²;
 - dopuszcza się lokalizację szyldów na ogrodzeniu w bezpośrednim sąsiedztwie bramy wejściowej na posesję - powierzchnia szyldu do 0,2 m².
- 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;
 - b) oczekiwane rezultaty – dostosowanie otoczenia do historycznej zabudowy.
- 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 północnej granicy terenu.
- 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 - postuluje się wpis do rejestru zabytków posesji przy ul. Ob. Westerplatte 18-20 zgodnie z rysunkiem planu.