

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU  
OGRANICZONEGO ULICAMI HAFFNERA, GOYKI, CEYNOWY, POWSTAŃCÓW WARSZAWY  
I MORSKĄ W MIEŚCIE SOPOCIE (C-1/12)**

**1. Numer terenu:** 03

**2. Powierzchnia:** 0,38 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 m<sup>2</sup>, z wykluczeniem usług handlu spożywczego i hurtowni, usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym 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 – do 40%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 60%;
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne – nie ustala się;
- d) linie zabudowy ściśle określone – w linii elewacji frontowych budynków zlokalizowanych na terenie;
- e) forma zabudowy podstawowej – kamienice wolno stojące lub zblokowane po dwie;
- f) mała architektura wg ustaleń zawartych w § 7 ust.4. niniejszej uchwały oraz:
  - ogrodzenia - od strony ulic 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;
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki między posesjami przy ul. Helskiej 1 i 3.

5.2. Zasady łączenia i podziału działek ewidencyjnych - wg ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały oraz pkt. 6.1.b).

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: przy ul. Haffnera 46, 48, Helskiej 1- rejestr zabytków nr 786/30.01.1978 i 3 oraz Ceynowy 3 – rejestr zabytków nr739/15. 01.1977 (cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, kute balustrady balkonów, snycerka, werandy, zabytkowe wyposażenie wnętrz);
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:
  - struktury przestrzennej:
    - konserwacja i restauracja istniejącej substancji;

- zakaz wtórnych podziałów parcelacyjnych;
  - zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej;
  - rekompozycja elewacji budynku przy ul. Ceynowy 1;
  - historycznej zabudowy:
    - likwidacja wtórnej lukarny w północnej połaci dachowej budynku przy ul. Haffnera 48;
    - dopuszcza się wprowadzenie lukarn w dolnych połaciach dachu mansardowego budynku przy ul. Haffnera 46;
    - dopuszcza się wprowadzenie okien połaciowych w budynkach przy ul. Haffnera 46, 48, Helska 3;
    - nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych;
    - dopuszcza się – z wyłączeniem budynków przy ul. Ceynowy 3 i Helskiej 1- wymianę stolarki okiennej z zachowaniem materiału, kolorystyki, profili i podziałów oraz z możliwością zmiany konstrukcji okna;
    - dostosowanie kolorystyki balkonów do elewacji;
  - c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej: ochrona zagospodarowania zielenią przedogródków.
- 6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- a) obiekty i tereny chronione – przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) – zgodnie z rysunkiem planu; istniejące żywopłoty;
  - b) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu i żywopłotów.
- 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) teren znajduje się w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego; wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

## **7. Zasady kształtowania i organizacji przestrzeni zabudowanej:**

### **7.1. Zasady kształtowania zabudowy:**

- a) wysokość zabudowy:
  - ilość kondygnacji nadziemnych – od 3 do 4;
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - nie mniej niż 9 m nie więcej niż 12 m;
  - do kalenicy - do 15 m;
- b) proporcje wymiarów rzutu: od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie);
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – od 45° do 60°;
  - układ połaci dachowych - nie ustala się;
- d) szerokość elewacji frontowej - nie mniej niż 60% szerokości działki;
- e) modernizacja 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 i wysokością przekształcanej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej.

7.2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 6 ustęp 1. niniejszej uchwały oraz:

- a) dopuszcza się umieszczanie szyldów na części elewacji w parterach budynków i na ścianach szczytowych pozbawionych okien według następujących zasad:
  - terenu znajdującego się bezpośrednio poniżej szyldu;
  - zewnętrzna krawędź konstrukcji szyldów usytuowanego prostopadle do elewacji nie może sięgać dalej niż na odległość 1,5 m od lica ściany budynku;
  - dolna krawędź konstrukcji szyldów nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 2,4 m nad poziomem terenu bezpośrednio pod nim;
  - dopuszcza się lokalizację szyldu na ogrodzeniu, w bezpośrednim sąsiedztwie bramy wejściowej na posesję;
  - dopuszczalna powierzchnia pojedynczego szyldu i szyldu stanowiącego modułarną wielokrotność nie większa niż 0,1 m<sup>2</sup>;
  - dopuszczalna powierzchnia zgrupowanych szyldów nie większa niż 0,4 m<sup>2</sup>;
- b) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących i umieszczania reklam na budynku

7.3. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- a) planowane działania - rewaloryzacja budynków i parcel przy ul. Haffnera 48 i Helskiej 3;
- b) oczekiwane rezultaty - dostosowanie standardów zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów uzdrowiska.

7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:

- a) dostępność drogowa - od ul. Haffnera, Helskiej i Ceynowy;
- b) wymagania parkingowe: dla istniejącego zagospodarowania i modernizacji istniejącej zabudowy oraz zabudowy nowoprojektowanej według § 10 ust 4) niniejszej uchwały oraz:
  - dla istniejącego zagospodarowania i modernizacji istniejącej zabudowy 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w obrębie posesji;
  - zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacją mi frontowymi budynków ulicami publicznymi.

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. Ceynowy 3 zgodnie z rysunkiem planu;
- b) zaleca się przywrócenie pierwotnego układu wnętrza w zabudowie zabytkowej;
- c) zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczonej na rysunku planu.