

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

1. Numer terenu: 06

2. Powierzchnia: 0,48 ha

3. Przeznaczenie terenu:

M/U – Zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług

Tereny zabudowy mieszkaniowej, na których dopuszcza się:

- więcej niż dwa lokale mieszkalne w budynkach,
- usługi w suterrenach lub parterach budynków,
- usługi w lokalach powyżej parteru zajmujące powierzchnię użytkową nie większą niż 80 m²,
- usługi pensjonatowe w całym budynku.

Dopuszczone usługi nie mogą zakłócać funkcji mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §2 ust.5. niniejszej uchwały. Wyklucza się lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej.

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;
 - dla posesji przy ul. Haffnera 38, 40 i 42 – do 40%;
 - dla pozostałych posesji – do 60%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla posesji przy ul. Haffnera 38, 40 i 42 – nie mniej niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 60%;
 - dla pozostałych posesji – nie mniej niż 30%, z zaleceniem zwiększenia do 60%;
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne – nie ustala się;
- d) linie zabudowy ściśle określone – w linii elewacji frontowych budynków chronionych;
- e) forma zabudowy podstawowej – pierzejowa;
- 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.

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 36, 38, 40, 42, 44, Ceynowy 2, 6 oraz Mokwy 8 (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:
 - zakaz wtórnych podziałów parcelacyjnych;
 - zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej;
 - historycznej zabudowy:
 - konserwacja i restauracja istniejącej substancji;
 - 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 oraz z możliwością zmiany konstrukcji okna;
 - dostosowanie kolorystyki balkonów do elewacji;
 - dopuszcza się wykonanie okien połaciowych w celu doświetlenia adaptowanych na cele mieszkalne poddaszy;
 - c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej:
 - utrzymanie zieleni w przedogródkach;
 - zachowanie i konserwacja ogrodzenia budynku przy ul. Haffnera 36 od strony południowej.
- 6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- a) obiekty i tereny chronione – przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 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;
 - 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 – nie mniej niż 2, nie więcej niż 4;
 - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – od 7 m do 12 m;
 - do kalenicy - do 16 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 20° do 60°;
 - układ połaci dachowych - kalenicowy;
- d) szerokość elewacji frontowej –
 - zabudowy zlokalizowanej przy ul. Haffnera – zabudowa połączona 100% szerokości działki
 - zabudowa przy ul. Ceynowy i Mokwy - nie mniej niż 50% 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 projektowanej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej.

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

- a) dopuszcza się umieszczanie znaków reklamowych na części elewacji w parterach budynków i na ścianach szczytowych pozbawionych okien według następujących zasad:
- konstrukcja znaku reklamowego nie może sięgać dalej niż na 12 cm od lica budynku;
 - wysokość górnej krawędzi szyldu lub znaku reklamowego nie może przekroczyć 3,0 m nad poziom terenu znajdującego się bezpośrednio poniżej szyldu;
 - zewnętrzna krawędź konstrukcji znaku reklamowego usytuowanego prostopadle do elewacji nie może sięgać dalej niż na odległość 1,5 m od lica ściany budynku;
 - dolna krawędź konstrukcji znaku reklamowego 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 0,4 m²;
 - dopuszczalna powierzchnia reklamy nie większa niż 2,0 m²;
- b) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących.

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

- a) planowane działania:
- rewaloryzacja zabudowy chronionej;
 - racjonalizacja zagospodarowania terenu;
- b) oczekiwane rezultaty:
- dostosowanie standardów zabudowy i zagospodarowania terenu do walorów kulturowych i uzdrowiskowych miasta;
 - podniesienie standardów użytkowych i estetycznych przestrzeni chronionej.

7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:

- a) dostępność drogowa - od ul. Haffnera, Ceynowy, Mokwy i od drogi wewnętrznej 22.KDW;
- 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;
 - dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych na dziedzińcach posesji przy ul. Haffnera 38, 40, 42;
 - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na działce 57/4;
 - 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) zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczonej na rysunku planu;
- b) zaleca się przywracanie pierwotnego układu mieszkań w zabudowie zabytkowej;

- c) zaleca się ustanowienie służebności dojazdu na posesję przy ul. Haffnera 40, 38 od strony ul. Ceynowy.