

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

**1. Numer terenu:** 13

**2. Powierzchnia:** 0,20 ha

**3. Przeznaczenie terenu:**

**Usk – Usługi sakralne i kościelne**

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 70%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10%, z zaleceniem zwiększenia do 60%;
- c) linie zabudowy nieprzekraczalne – wzdłuż linii elewacji frontowej od strony ul. Majkowskiego;
- d) linie zabudowy ściśle określone – od strony ul. Powstańców Warszawy jak w stanie istniejącym;
- e) forma zabudowy podstawowej – zespół zabudowy;
- f) mała architektura wg ustaleń zawartych w § 7 ust.4. niniejszej uchwały oraz:
  - ogrodzenia - 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.

5.2. Zasady łączenia i podziału działek ewidencyjnych: wg ustaleń zawartych w § 9.

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 miejsc postojowych pomiędzy wschodnią granicą terenu a elewacjami frontowymi budynków;
- c) 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: kaplica pw. NMP i Św. Andrzeja Boboli przy ul. Powstańców Warszawy 15 – rejestr zabytków nr 733/12.08.1976r;
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:
  - struktury przestrzennej - utrzymanie tradycyjnej funkcji sakralnej obszaru i związanej z nią formy zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 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;
- 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 - 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 – jak w stanie istniejącym;
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – jak w stanie istniejącym;
  - do kalenicy - jak w stanie istniejącym;
- b) proporcje wymiarów rzutu: jak w stanie istniejącym;
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – jak w stanie istniejącym;
  - układ połaci dachowych - jak w stanie istniejącym;
- d) szerokość elewacji frontowej - jak w stanie istniejącym;
- e) modernizacja istniejącej zabudowy:
  - 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 - nie ustala się.

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 znaku reklamowego nie może przekroczyć 3,0 m nad poziom terenu znajdującego się bezpośrednio pod nim;
  - dolna krawędź konstrukcji znaku reklamowego nie może znajdować się na wysokości mniejszej niż 1,5 m nad poziomem terenu bezpośrednio pod nim;
  - 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 0,6 m<sup>2</sup>;
  - dopuszczalna powierzchnia reklamy nie większa niż 2,0 m<sup>2</sup>;
- b) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących.

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. Majkowskiego, Morskiej i Powstańców Warszawy;
- b) wymagania parkingowe - według § 10 ust 4) niniejszej uchwały oraz:
  - zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków a 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** - postuluje się wpis do rejestru zabytków posesji przy ul. Powstańców Warszawy 15 zgodnie z rysunkiem planu.