

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

1. Numer terenu: 12

2. Powierzchnia: 0,76 ha

3. Przeznaczenie terenu:

U/M – Zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych powyżej parteru budynku. Wyklucza się z lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganiom 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 oraz stacja transformatorowa.

5. Warunki zagospodarowania terenu:

5.1. Zasady zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy:

- dla istniejącej zabudowy – do 60%;
- dla nowej zabudowy – do 40%;

b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30%, z zaleceniem zwiększenia do 60%;

c) linie zabudowy nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

d) linie zabudowy ściśle określone – w linii elewacji frontowych budynków chronionych zlokalizowanych na terenie;

e) forma zabudowy podstawowej – wolno stojąca;

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;
- ustala się lokalizację stacji transformatorowej na posesji przy ul. Morskiej 9 na działce nr 34/1; dopuszcza się przeniesienie, modernizację lub likwidację stacji transformatorowej w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą;
- nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą stacji transformatorowej;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy pomiędzy posesjami przy ul. Morskiej 1 i 3, między posesjami przy ul. Morskiej 9 i Majkowskiego 7 oraz na granicy między posesją przy ul. Majkowskiego 11 i działką 80/14.

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

a) w przypadku przeniesienia urządzenia elektroenergetycznego zlokalizowanego na działce 34/1 dopuszcza się połączenie działek nr 34/1, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6.

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. Majkowskiego 5, 7, 9, 11, przy ul. Morskiej 1, 3, 5, 7 – rejestr zabytków nr 943/16.10.1985r, 11a, 11b, przy ul. Haffnera 14 (cechy stylowe:

- kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, balustrady balkonów, werandy, zabytkowe wyposażenie wnętrz);
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:
- struktury przestrzennej:
 - zakaz wtórnej parcelacji;
 - przywrócenie parcelacji historycznej wg. zasad zawartych w pkt. 5.2;
 - zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej;
 - rekompozycja budynków: przy ul. Majkowskiego 13 – 15 oraz Haffnera 16, 18, 16a;
 - 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, za wyjątkiem budynku przy ul. Morskiej 7, wymianę stolarki okiennej z zachowaniem materiału, kolorystyki, profil i podziałów oraz z możliwością zmiany konstrukcji okna;
 - dostosowanie kolorystyki balkonów do elewacji;
 - ujednolicenie formy lukarn w budynku przy ul. Majkowskiego 9;
 - dopuszcza się przebudowę budynku przy ul. Majkowskiego 7 polegającą na równoległym podniesieniu połaci dachowych o 0,5 m i realizacji dodatkowych otworów okiennych; projekt przebudowy należy wstępnie uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - dopuszcza się całkowitą rekonstrukcję budynku przy ul. Majkowskiego 7; pod pojęciem rekonstrukcji rozumie się odbudowę budynku, po ewentualnym wyburzeniu na skutek udokumentowanego złego stanu technicznego w formie sprzed wyburzenia, z uwzględnieniem wymienionych wyżej dopuszczeń dotyczących możliwych przekształceń budynku;
 - dopuszcza się rozbudowę południowego zaplecza budynku przy ul. Majkowskiego 11;
 - dopuszcza się parterową obudowę południowo-zachodnich, zewnętrznych schodów wejściowych do budynku przy ul. Morskiej 5;
- c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej:
- zachowanie ogrodzenia od strony ul. Haffnera posesji przy ul. Haffnera 14;
 - zachowanie zagospodarowania zieleni posesji w pasie między elewacjami frontowymi budynków a ulicami publicznymi.

6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- a) obiekty i tereny chronione – przedogródki, żywopłoty;
- 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 5 m do 11 m;
 - do kalenicy - do 15 m;
 - b) proporcje wymiarów rzutu: od 1:1 do 1:1,5 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie);
 - c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – od 20° do 60°;
 - układ połaci dachowych - nie ustala się;
 - d) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się
 - 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 nowej i przekształcanej 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:
 - wysokość górnej krawędzi szyldu lub znaku reklamowego nie może przekroczyć górnej krawędzi otworów okiennych parteru w budynkach przy ul. Morskiej 3, 5; w pozostałych budynkach 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 1,0 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:
 - likwidacja istniejącej zabudowy substandardowej;
 - 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;
 - zwiększenie powierzchni użytkowej.
- 7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:
- a) dostępność drogowa - od ul. Majkowskiego, Morskiej, Haffnera;
 - b) wymagania parkingowe - 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 elewacjami frontowymi budynków a ulicami publicznymi;
 - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na zapleczu posesji przy ul. Majkowskiego 9.
- 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. Morskiej 7 zgodnie z rysunkiem planu;
- b) zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczonej na rysunku planu;
- c) zaleca się połączenie działek nr 80/6, 80/7, 80/8, 80/9, 80/10, 80/11, 80/12, 80/13, 80/14 oraz działek nr 34/1, 34/3, 34/4, 34/5, 34/6.