

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

1. Numer terenu: 01

2. Powierzchnia: 0,42 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 m², 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.

5. Warunki zagospodarowania terenu:

5.1. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy –
 - na posesji przy ul. Goyki 12 - do 35%;
 - na pozostałym terenie – do 50%;
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 45%, 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 – 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;
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki między posesjami przy ul. Helskiej 2 i 4.

5.2. Zasady łączenia i podziału działek ewidencyjnych - wg ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały oraz pkt. 6.1.b); w przypadku likwidacji stacji transformatorowej (teren 02.E) oraz dojazdu do niej (teren 21.KDW) dopuszcza się ich połączenie z terenem 01.M.

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 52, 54, Helskiej 2, 4 (cechy stylowe: kształt bryły, forma i detale 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;
 - rekompozycja budynku przy ul. Goyki 12;
 - 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 oraz z możliwością zmiany konstrukcji okna;
 - dostosowanie kolorystyki balkonów do elewacji;
 - c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej - ochrona przedogródków.
- 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 lecnictwie 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 4 do 6;
 - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – do 15 m;
 - do kalenicy - do 19 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 - do 70°;
 - układ połaci dachowych - nie ustala się;
- d) szerokość elewacji frontowej - 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;
 - rekompozycja budynku ul. Goyki 12 – dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji w dachu mansardowym;
 - 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 sztyldów na części elewacji w parterach budynków i na ścianach szczytowych pozbawionych okien według następujących zasad:

- konstrukcja szyldu nie może sięgać dalej niż na 12 cm od lica budynku;
 - wysokość górnej krawędzi szyldu nie może przekroczyć 3,0m nad poziom terenu znajdującego się bezpośrednio poniżej szyldu;
 - zewnętrzna krawędź konstrukcji szyldu usytuowanego prostopadle do elewacji nie może sięgać dalej niż na odległość 1,5 m od lica ściany budynku;
 - dolna krawędź konstrukcji szyldu 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;
 - 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 - nie ustala się;
 - b) oczekiwane rezultaty - nie ustala się.
- 7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:
- a) dostępność drogowa - od ul. Haffnera, Goyki, Helskiej;
 - b) wymagania parkingowe - dla istniejącego zagospodarowania i modernizacji istniejącej zabudowy oraz zabudowy nowoprojektowanej 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:**
- a) zaleca się przywrócenie pierwotnego układu wnętrza w zabudowie zabytkowej;
 - b) postuluje się wpis do rejestru zabytków budynku przy ul. Haffnera 52 wraz z posesją, zgodnie z rysunkiem planu i §5 ust. 3 niniejszej uchwały.