

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

1. Numer terenu: 08

2. Powierzchnia: 0,12 ha

3. Przeznaczenie terenu:

U – Zabudowa usługowa

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, lecz nie więcej niż na jednej kondygnacji budynku powyżej parteru. Wyklucza się lokalizację zakładów obsługi samochodów i stacji paliw oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej.

4. Istniejące przeznaczenie lub sposób zagospodarowania uznany za zgodny z planem – budynek przy ul. Powstańców Warszawy 25a.

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 – na przedłużeniu linii frontowej elewacji budynku przy ul. Powstańców Warszawy 25a w kierunku południowym - jak na rysunku planu;
- 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 towarzyszącej na posesji przy ul. Powstańców Warszawy 25.

5.2. Zasady łączenia i podziału działek ewidencyjnych - nie ustala się;

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 zdefiniowana relikdami historycznej zabudowy zlokalizowanej na sąsiednich terenach;
 - historyczna zabudowa: brak;
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:
 - struktury przestrzennej:
 - nawiązanie ukształtowaniem bryły i charakterem zabudowy nowoprojektowanej w pierzei ul. Powstańców Warszawy do formy nieistniejącego budynku zabytkowego na posesji przy ul. Powstańców Warszawy 25;
 - rekompozycja budynku przy ul. Powstańców Warszawy 25a;
 - historycznej zabudowy - nie ustala się;
- c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej: nie ustala się.

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:
 - dla zabudowy podstawowej - do 3;
 - dla towarzyszącej - 1;
 - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej:
 - dla zabudowy podstawowej – do 8 m;
 - dla zabudowy towarzyszącej – do 4 m;
 - do kalenicy:
 - dla zabudowy podstawowej – do 14 m;
 - dla zabudowy towarzyszącej – do 5 m;
- b) proporcje wymiarów rzutu: 1:2;
- c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia:
 - dla zabudowy podstawowej – do 60°;
 - dla zabudowy towarzyszącej - do 45°;
 - układ połaci dachowych:
 - dla zabudowy podstawowej - dach mansardowy;
 - dla zabudowy towarzyszącej - nie ustala się;
- d) szerokość elewacji frontowej:
 - dla zabudowy podstawowej - do 60% szerokości działki;
 - dla zabudowy towarzyszącej - 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 7a)-d) dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy;
- f) inne - nawiązanie formą i wysokością nowej 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 3,0m nad poziom terenu znajdującego się bezpośrednio poniżej szyldu w pozostałych budynkach;
 - 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 modułową 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 - 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 usługowej.
- 7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:
- a) dostępność drogowa - od ul. Mokwy, Powstańców Warszawy;
 - 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 - nie ustala się