

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

1. **Numer terenu:** 11

2. **Powierzchnia:** 0,50 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:

- na posesjach przy ul. Majkowskiego 14, 16 – do 60%;
- na pozostałym terenie – do 40%

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- na posesjach przy ul. Majkowskiego 14, 16 – nie mniej niż 30%, z zaleceniem zwiększenia do 60%;
- na pozostałym terenie – nie mniej niż 40%, z zaleceniem zwiększenia do 60%;

c) linie zabudowy nieprzekraczalne – nie ustala się;

d) linie zabudowy ściśle określone – w linii elewacji frontowych budynków przy ul. Majkowskiego 14, 16; w linii elewacji frontowych budynków przy ul. Haffnera 20, 24, 26, 30, 32, 34;

e) forma zabudowy podstawowej - pierzejowa i 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.

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 20, 24, 26, 28, 30, 32, Majkowskiego 14,16, Mokwy 9 (cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia

dachowego, forma stolarki, balustrady balkonów, snycerka, werandy, zabytkowe wyposażenie wnętrz);

b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:

- struktury przestrzennej:
 - w uzasadnionych przypadkach kontynuacja zasad parcelacji historycznej;
 - zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej;
 - rekompozycja lub likwidacja budynku przy ul. Haffnera 26a;
 - rekompozycja budynku przy ul. Haffnera 34;
- 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;

c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej:

- ochrona zagospodarowania zielenią parcel w pasie między elewacjami frontowymi budynków a ulicami publicznymi;
- zachowanie ogrodzenia na tyłach budynku przy ul. Haffnera 32 oraz z frontu budynku przy ul. Mokwy 9.

6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- a) obiekty i tereny chronione – pojedyncze drzewo (dąb szypułkowy) przy ul. Haffnera 26a i oznaczony na rysunku planu symbolem pod numerem 1 do (postulowane do wpisu do rejestru pomników przyrody) oraz ogrody przydomowe i 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 – nie mniej niż 2, nie więcej niż 3;
 - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – od 7 m do 10 m;
 - do kalenicy - do 14 m;
- b) proporcje wymiarów rzutu: od 1:1 do 1:5 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie);
- c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia – od 10° do 60°;
 - układ połaci dachowych – w ul. Haffnera i Mokwy - kalenicowy, na pozostałym terenie - nie ustala się;
- d) szerokość elewacji frontowej - nie mniej niż 60% 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 7a)-d) dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy;
- f) inne:
- 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
 - nawiązanie formą i wysokością nowej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej,
 - dopuszcza się lokalizację zabudowy w linii elewacji północno wschodniej budynku przy ul. Majkowskiego 14, na zapleczu budynków przy ul. Haffnera 24 i 26.
- 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;
 - 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:
- 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.
- 7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:
- a) dostępność drogowa - od ul. Haffnera, Mokwy, Majkowskiego;
- 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;
 - zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacją a 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 ujednolicenie kolorystyczne werandy budynku przy ul. Haffnera 26;
- b) zaleca się dostosowanie formy ogrodzenia budynku przy ul. Haffnera 30 do wymogów planu;
- c) postuluje się o wpis do rejestru pomników przyrody, pojedynczego drzewa (dąb szypułkowy) oznaczonego na rysunku planu symbolem i nr 1 położonego na posesji przy ul. Haffnera 26a;
- d) zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczonej na rysunku planu.