

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

1. **Numer terenu:** 05

2. **Powierzchnia:** 0,56 ha

3. **Przeznaczenie terenu:**

U/M– Zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych powyżej parteru budynku, z wyjątkiem budynku przy ul. Powstańców Warszawy 35a, dla którego dopuszcza się lokalizację mieszkań w całym budynku.

Wyklucza się z lokalizacją 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 substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej lub zabudowy wskazanej do usunięcia.

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 – od strony ul. Powstańców Warszawy, Ceynowy i Mokwy wzdłuż frontowych elewacji budynków;
- 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, pomiędzy posesjami przy ul. Powstańców Warszawy 33 a 29.

5.2. Zasady łączenia i podziału działek ewidencyjnych - wg ustaleń zawartych w § 9 niniejszej uchwały i pkt. 6.1.b) oraz dopuszcza się łączenie działek nr 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/12, 8/13, 8/14, 8/15 oraz 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. Mokwy 4, 4a, przy ul. Powstańców Warszawy 31, 33, 35, przy ul. Ceynowy 16 (cechy stylowe: kształt bryły, forma i detale elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, balustrady balkonów, werandy, wyposażenie wnętrza);
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, a także dla:
 - struktury przestrzennej:
 - uporządkowanie wtórnej parcelacji z zachowaniem podziałów historycznych;
 - przywrócenie parcelacji historycznej wg zasad zawartych w pkt. 5.2;
 - rekompozycja lub likwidacja budynku przy ul. Powstańców Warszawy 35a;

- zaleca się likwidację substandardowej zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
 - 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, profil i podziałów oraz z możliwością zmiany konstrukcji okna;
 - dostosowanie kolorystyki balkonów do elewacji;
 - dopuszcza się rekompozycję budynku przy ul. Powstańców Warszawy 35 polegającą na przekształceniu trzeciej kondygnacji (dostosowanie kształtu i osi otworów okiennych do kompozycji elewacji) i zmianie kształtu dachu;
 - ujednolicenie formy lukarn w budynku przy ul. Mokwy 4a;
 - c) zasady ochrony innych elementów struktury przestrzennej:
 - zachowanie ogrodzenia posesji przy ul. Mokwy 4;
 - utrzymanie zieleni w przedogródkach.
- 6.2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:
- a) obiekty i tereny chronione:
 - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) – zgodnie z rysunkiem planu; istniejące żywopłoty;
 - strefa ochronna wokół pomnika przyrody;
 - b) zasady ochrony:
 - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu;
 - zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek urządzeń lub instalacji, usuwania i niszczenia pokrywy glebowej w odległości do 15 m włącznie od pomnika przyrody nr 415 położonego poza obszarem planu.
- 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) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek urządzeń lub instalacji, usuwania i niszczenia pokrywy glebowej w odległości do 15 m włącznie od pomnika przyrody nr 415 położonego poza obszarem planu;
 - d) 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 3 do 4;
 - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – od 9 m do 12 m;
 - do kalenicy - do 14 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 – od 10° do 30°;
 - układ połaci dachowych - nie ustala się;
- d) szerokość elewacji frontowej – nie więcej 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 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;
 - rekompozycja lub likwidacja budynku przy ul. Powstańców Warszawy 35a.
- 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 3,0 m 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 modułarną wielokrotność nie większa niż 0,1 m²;
 - dopuszczalna powierzchnia zgrupowanych szyldów nie większa niż 0,6 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;
 - zwiększenie powierzchni użytkowej.
- 7.4. Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:
- a) dostępność drogowa - od ul. Ceynowy, Powstańców Warszawy, Mokwy;
- 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 elewacjami frontowymi budynków a ulicami publicznymi;
 - dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na zapleczu posesji przy ul. Powstańców Warszawy 35, po rozbiórce substandardowego budynku przy ul. Powstańców Warszawy 35a.
- 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 - zaleca się likwidację substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oraz oznaczonej na rysunku planu.