

Uchwała Nr XXXIV/580/2006
Rady Miasta Sopotu
z dnia 27.01.2006 roku

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Pułaskiego, Chopina, Sobieskiego, Fiszera, w mieście Sopocie

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441)

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” i uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Pułaskiego, Chopina, Sobieskiego, Fiszera, w mieście Sopocie oznaczony symbolem **C-1/06**, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o pow. 5,08 ha w granicach, które przebiegają: wzdłuż ulic: Pułaskiego, Ogrodowej, Grunwaldzkiej, Chopina i Sobieskiego.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 18 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami od 01 do 18 oraz ich przeznaczenie wg następującej klasyfikacji:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej

- 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.

- MU – Zabudowa mieszkaniowo – usługowa

Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi zlokalizowanymi co najmniej w parterach budynków, na których dopuszcza się:

- więcej niż dwa lokale mieszkalne w budynku powyżej parteru,
- usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §2 ust.5. niniejszej uchwały.

Wyklucza się usługi w zakresie obsługi samochodów oraz usługi nie odpowiadające wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej.

- 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.

2) Tereny zabudowy usługowej

- **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.

3) Tereny zieleni

- **ZP - Zieleń urządzona**

Tereny zieleni urządzonej, takie jak: parki, ogrody i zieleńce.

4) Tereny komunikacji publicznej

- **KD-D – Drogi i ulice dojazdowe**

- **KD-X – Wydzielone publiczne place, ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe**

5) Tereny komunikacji wewnętrznej

- **KDW – drogi wewnętrzne dojazdowe, pieszo - jezdne, piesze**

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej oraz sieci podziemnych infrastruktury miejskiej. Dopuszcza się modernizację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. Przeznaczeniem podstawowym terenu może być więcej niż jedna funkcja podstawowa według klasyfikacji przyjętej w ustępie 1 niniejszego paragrafu.
4. Funkcja dopuszczalna jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego jest to funkcja występująca w związku z funkcją podstawową, nie zaś jako funkcja odrębna, mogąca występować samodzielnie. Musi być zrealizowana na tej samej działce budowlanej (lub na tym samym obszarze wymagającym łączenia i podziału działek ewidencyjnych) co funkcja podstawowa, której towarzyszy, chyba że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.
5. Usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi nieuciążliwe, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszanie części wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego itp.
6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych terenów, zawarte są w kartach terenów w § 14 ustęp 2. Zakres funkcji dopuszczonych w danej strefie jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:
 - 1) kształtowanie struktury przestrzennej i rewaloryzacja zabytkowego zespołu urbanistycznego z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;
 - 2) kształtowanie osnowy ekologicznej poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska, utrzymanie równowagi ekologicznej i powiązań przyrodniczych z otoczeniem przy zachowaniu istniejących oraz kształtowaniu nowych terenów zieleni ogólnodostępnej i zieleni na terenach przyległych do terenów publicznych – na posesjach prywatnych, w ogrodach i przedogródkach;

- 3) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy oraz zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych w celu ochrony walorów dziedzictwa kulturowego.;
 - 4) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni.
2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14, ustęp 2 niniejszej uchwały.

§ 4

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) ochrona drzew pomnikowych:
 - a) topola biała (rejestr WKP nr 304) przy ul. Pułaskiego 16;
 - b) żywotnik wschodni (rejestr WKP nr 848) przy ul. Chopina 37;
 - 2) zachowanie i wzmocnienie osnowy ekologicznej poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowania równowagi ekologicznej obszaru planu;
 - 3) ochrona i wzmocnienie funkcji ekologicznej następujących elementów osnowy ekologicznej:
 - a) zadrzewień (alei) wzdłuż ulicy Stanisława Fiszera;
 - b) zieleni przedogródków, jako dopełnienie systemu głównych ciągów zieleni w mieście - ochrona ozdobnego drzewostanu i uaktywnianie terenów zdewastowanych (wydepczyska, klepiska przydomowe);
2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14 ustęp 2 niniejszej uchwały.

§ 5

Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12. 02. 1979 r. ZESPOŁU URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWEGO MIASTA SOPOTU.
- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu”.
- 3) Ustala się ochronę konserwatorską następujących elementów struktury przestrzennej:
 - a) układu ulicznego;
 - b) historycznego podziału parcelacyjnego;
 - c) obiektów położonych przy ulicach:
 - Chopina 13, 15, 17 (postulowane do wpisu do rej. zabytków) oraz 11, 19, 21, 23, 25, 29, 33-35, 37, 39;
 - Fiszera 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 15;
 - Grunwaldzkiej 18 (postulowany do wpisu do rej. zabytków);
 - Ogrodowej 18, 18a i 20;
 - Pułaskiego 2, 4, 4a, 6, 8, 10, 10b, 12, 14, 18-20 (postulowany do wpisu do rej. zabytków), 22, 23, 23a, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 34;
 - Sobieskiego 15, 17, 23.
- 4) Ustala się zasady ochrony konserwatorskiej polegające na obowiązku wykonania i uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków studium krajobrazowo – architektonicznego do projektu inwestycji uzasadniającego – w kontekście krajobrazu - rozwiązania przyjęte w tym projekcie.
- 5) Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w niniejszej uchwale w § 14 ustęp 2 w punkcie 6 kart terenów.

§ 6

Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) Zasady ogólne lokalizacji znaków reklamowych:
 - a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy na budynku zabytkowym muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w miejscu uzgodnionym z właściwym konserwatorem zabytków, a na budynkach projektowanych w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym;

- b) nie dopuszcza się mocowania reklam i szyldów do elementów detalu architektonicznego (wystroju) oraz ich przesłaniania;
 - c) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku;
 - d) dopuszcza się więcej niż 1 szyld jeżeli są one zgrupowane w jednym miejscu przy wejściu do budynku i ich wielkości stanowią modułarną wielokrotność;
 - e) nie dopuszcza się na budynkach stosowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością z wyjątkiem ścian budynków pozbawionych otworów okiennych;
 - f) zakazuje się lokalizowania znaków reklamowych na ogrodzeniach posesji, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 0,1 m², zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wejścia na posesję;
 - g) nie ustala się zasad lokalizacji znaków reklamowych umieszczanych na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
 - h) zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej według ustaleń szczegółowych zawartych w punkcie 7.2. oraz terenów komunikacji w punkcie 6.1. kart poszczególnych terenów w § 14 w ustępie 2. niniejszej uchwały.
- 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczonych dla zieleni urządzonej lokalizację małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych obsługą tych terenów.
 - 3) Ustala się wzmocnienie systemu terenów przyrodniczo aktywnych, tzw. „osnowy ekologicznej” poprzez utworzenie przyrodniczych powiązań funkcjonalnych elementów zieleni parkowej i przyulicznej oraz występującej w ogrodach przydomowych i przedogródkach od strony ulic.
 - 4) Ogólne zasady realizacji ustaleń planu w zakresie obrony cywilnej - w planowanych do realizacji budowlach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, jak również wskaźniki intensywności zabudowy określono w punktach 5 i 7 kart poszczególnych terenów w § 14 ustęp 2. niniejszej uchwały.
2. Wskaźniki intensywności zabudowy wyraża się procentem powierzchni zabudowy działki i dopuszczalną wysokością zabudowy; ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej dla zagospodarowania terenów realizowaną zabudową. Na terenach istniejącej i przekształcanej zabudowy należy dążyć do osiągnięcia wskaźników ustalonych w kartach poszczególnych terenów. Za zabudowę istniejącą przyjmuje się zabudowę powstałą przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały.
3. Ogólne zasady dotyczące realizacji nowej i przekształcanej zabudowy:
 - 1) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych obejmujące analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej; w przypadku gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, to jest przed przystąpieniem do projektowania wykonać ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń;
 - 2) dopuszcza się realizację garaży poza obrysem budynku, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowanej, pod warunkiem ich całkowitego zagłębienia poniżej poziomu terenu istniejącego;
 - 3) linie zabudowy określone planem (nieprzekraczalne i ściśle określone) nie dotyczą schodów, a także okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m oraz werand wysuniętych nie więcej niż 3 m i nie przekraczających 40% szerokości elewacji frontowej lub nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej węższej niż 10 m. Linie zabudowy ściśle określone utrzymują istniejące wymiary frontów budynków chronionych.
4. Ogólne zasady lokalizacji i formy elementów małej architektury na terenach przeznaczonych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wymienionych w § 2 ust. 1 punkt 1) i 2):

- a) nawierzchnia: materiały budowlane nawiązujące do tradycyjnych materiałów stosowanych w Sopocie; nie dopuszcza się nawierzchni asfaltowej i betonowej nierozbieralnej;
- b) oświetlenie: według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy historycznej lub nowoprojektowanej;
- c) śmietniki: w nowoprojektowanych obiektach preferowane wbudowane; na terenach przeznaczonych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej dopuszcza się wolnostojące murowane, zadaszone, o ścianach pełnych do wys. 1,5 m i wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów;
- d) dodatkowe zasady lokalizacji i formy elementów małej architektury zawarto w kartach terenów w § 14 ustęp 2.

§ 8

Na obszarze opracowania planu znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) W granicach miasta obowiązuje Statut Uzdrowiska Sopot ustanowiony Uchwałą Nr XLI/493/98 Rady Miasta Sopotu z dnia 18.06.1998 r. ze zmianą zawartą w Uchwale Nr XXIV/411/2001 Rady Miasta Sopotu z dnia 31.08.2001 r., który określił obszary ochrony uzdrowskiej. Obszar opracowania planu położony jest na obszarze B ochrony uzdrowskiej - Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 27.01.1999 r.
- 2) Obszar planu znajduje się w granicach ZESPOŁU URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWEGO MIASTA SOPOTU decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12. 02. 1979 r.
- 3) Na obszarze planu nie występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków nieruchomych województwa.
- 4) W granicach opracowania planu znajdują się obiekty podlegające ochronie na podstawie Ustawy z dnia 16.11.1991r. o ochronie przyrody.
Zgodnie z Wojewody Gdańskiego w sprawie uznania za pomniki przyrody niektórych drzew i głązów w woj. Gdańskim, na obszarze planu znajdują się następujące pomniki przyrody wg wykazu Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody (pojedyncze drzewa):
 - Nr rej. 304 topola biała przy ul. Pułaskiego 16, Orzec. nr 304, z dnia 17.04.1974 r.
 - Nr rej. 848 żywotnik wschodni przy ul. Chopina 37, Rozp. 1/92 z dnia 17.02.1992 r.
- 5) Obszar planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych przy ul. Bitwy pod Płowcami w Sopocie – według decyzji w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych przy ul. Bitwy pod Płowcami.

§ 9

Zasady i warunki łączenia i podziału działek ewidencyjnych:

- 1) Powierzchnia działki budowlanej, szerokości frontu działki budowlanej i kąta zawartego pomiędzy granicą działki a pasem drogowym na obszarze planu są uwarunkowane decyzją nr 771/12. 02.1979 o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu.
- 2) Dopuszcza się podział historycznych posesji wzdłuż linii rozgraniczających tereny.
- 3) Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału określono w pkt. 5.2. kart poszczególnych terenów w § 14 ust.2. niniejszej uchwały.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) Warunkiem powiązania układu komunikacyjnego na obszarze planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym jest adaptacja i modernizacja istniejącego układu drogowego. Dopuszcza się w pasach drogowych ulic publicznych lokalizację wejść (schodów i ramp) do istniejących budynków, których elewacje frontowe przylegają do pasa drogowego tych ulic.
- 2) Ustala się układ komunikacyjny wraz z jego parametrami oraz następującą klasyfikacją dróg publicznych:
 - a) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami KD-D, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - w pasach drogowych ulic dojazdowych dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe;

- pas drogowy o różnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- b) przejścia piesze i pieszo jezdne, oznaczone symbolami KD-X.
- 3) Ustala się drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW i stanowiące dojazd indywidualny do zespołów mieszkaniowych.
- 4) Ogólne zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla nowo realizowanej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 5 mieszkań;
 - 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) nie ustala się zasad obsługi parkingowej dla istniejącego zagospodarowania i przekształceń istniejącej zabudowy jeżeli zakres inwestycji nie będzie przekraczał 80 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla inwestycji o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej należy przyjąć wskaźniki jedynie dla powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m².
 - d) szczegółowe zasady obsługi parkingowej określono w pkt. 7.4. b) kart poszczególnych terenów w § 14 ust.2. niniejszej uchwały;
 - e) miejsca parkingowe i garaże, o których mowa w ustępach poprzednich, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych;
 - f) nie są miejscami parkingowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu miejskie miejsca parkingowe w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 11

Ustala się następujące zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo;
- 4) elektryczność – z sieci energetycznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 6) 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;
- 7) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

§ 12

Nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenów położonych na obszarze opracowania planu.

§ 13

Stawki procentowe dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w pkt. 5.5. kart poszczególnych terenów w § 14 ust.2 niniejszej uchwały.

§ 14

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

1) **Forma zabudowy:**

- a) **pierzejowa**, utworzona przez budynki wolno stojące lub połączone na wspólnej granicy sąsiednich posesji, usytuowane wzdłuż frontowej linii zabudowy, tworzące zwartą zabudowę wzdłuż ulic;
- 2) **Konserwacja** – zachowanie formy obiektu z możliwością wymiany elementów zużytych, podniesienia standardu wyposażenia i zmiany układu wnętrza, o ile nie jest on przedmiotem ochrony.
- 3) **Linie zabudowy** - określone planem nie dotyczą schodów, a także okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m oraz

werand wysuniętych nie więcej niż 3 m i nie przekraczających 40% szerokości elewacji frontowej lub nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej węższej niż 10 m. Linie zabudowy ściśle określone utrzymują istniejące wymiary frontów budynków chronionych.

- 4) **Posesja** – działka ewidencyjna lub zbiór działek ewidencyjnych położonych w granicach historycznego podziału dojętego ochroną konserwatorską, którym przypisany jest budynek z numerem adresowym lub w granicach terenu wyznaczonego dla lokalizacji zabudowy według zasad zawartych w niniejszej uchwale.
- 5) **Powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
- 6) **Powierzchnia zabudowy (teren przeznaczony pod zabudowę)** wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych najdalej wysuniętych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej, posesji) określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź stosunkiem, wyrażonym w procentach powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.
Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego.
- 7) **Przedogródek** – część działki budowlanej położonej między elewacją frontową budynku i ulicą przy której zlokalizowany jest budynek.
- 8) **Restauracja** – przywrócenie uszkodzonemu obiektowi dawnych form, jego wartości i pełnych walorów użytkowych, na podstawie najdokładniejszych materiałów inwentaryzacyjnych i ocalałych fragmentów.
- 9) **Rekompozycja** – zmiana formy zespołu lub budynku (kompozycji elewacji i/lub detalu, materiałów, formy dachu) z dostosowaniem do ustaleń zawartych w planie.
- 10) **Stawka procentowa** - podstawa do naliczenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 11) **Tereny do zagospodarowania zielenią** – ze względów krajobrazowych i w celu wzmocnienia osnowy ekologicznej obszaru uzdrowiska (przedogródki, enklawy zieleni śródmiejskiej, dopełnienia głównych ciągów zieleni chronionej), zlokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, na których dopuszcza się sytuowanie urządzeń technicznych niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej, małej architektury oraz innych form zagospodarowania ustalonych w punkcie 5.1. kart poszczególnych terenów.
- 12) **Układ połączeń dachowych**
 - a) **Kalenicowy** – główna kalenica dachu równoległa do osi ulicy przy której stoi budynek;
 - b) **Szczytowy** – główna kalenica dachu prostopadła do osi ulicy przy której stoi budynek.
- 13) **Wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej stanowiącej przedmiot inwestycji lub w pobliżu - na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 14) **Wysokość zabudowy (budynek)** podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych i do górnej krawędzi elewacji (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych);

- b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

15) **Znaki reklamowe:**

- a) **Reklama** – znak stały wolno stojący lub lokalizowany na obiektach budowlanych, dla którego ustala się:
- formę: plakat, nieoświetlona plansza, napis na markizie, oświetlona plansza lub kaseton, ekran reklamowy (billboard, banner, transparent);
 - treść - informacja szersza niż nazwa lokalu usługowego, nie związana z jego siedzibą (np. zawierająca asortyment usług lub towarów i slogan reklamowy).
- b) **Szyld** - znak zawierający wyłącznie logo firmowe oraz informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności lub dacie założenia firmy.

2. Karty terenów:

§ 15

- 1) Część graficzna, rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Pułaskiego, Chopina, Sobieskiego, Fiszera, w mieście Sopocie w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - ściśle określone linie zabudowy,
 - tereny do zagospodarowania zielenią,
 - obiekty o wartościach kulturowych do ochrony postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
 - obiekty o wartościach kulturowych do ochrony,
 - historyczne podziały parcelacyjne do ochrony,
 - wtórne podziały parcelacyjne dopuszczone w planie,
 - obiekty wskazane do rekompozycji – zmiana formy obiektu lub jego części,
 - nieruchomości postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
 - orientacyjne, główne kierunki przebiegu ciągów pieszych,
 - trasy przebiegu ścieżek rowerowych,
 - obiekty substandardowe wskazane do usunięcia,
 - ciągi zadrzewień przyulicznych do ochrony / uzupełnienia,
 - pomniki przyrody,
 - strefa lokalizacji ciepłociągu poza układem drogowym,
 - linie wymiarowe i wymiary w metrach.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

- 1) Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 2) Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 17

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Sopotu do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu jej oceny zgodności z prawem;
- 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 3) umieszczenia niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sopotu;
- 4) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.