

**Uchwała Nr XXXIV/579/2006  
Rady Miasta Sopotu  
z dnia 27.01.2006 roku**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic  
Obrońców Westerplatte, Czyżewskiego  
w mieście Sopotie**

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 uchwała, co następuje:**

**§ 1**

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” i uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Obrońców Westerplatte, Czyżewskiego w mieście Sopotie oznaczony symbolem **C-1/08**, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o pow. 3,16 ha w granicach, które przebiegają wzdłuż terenów kolejowych, wawozem na przedłużeniu ulicy Majkowskiego, wzdłuż ulic: Winieckiego, Kubacza, Chmielewskiego i równoległe do ulicy Boh. Monte Cassino.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 14 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami od 01 do 14 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 m<sup>2</sup>, 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.

**- 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 m<sup>2</sup>,
- 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

### - **MNr – Zabudowa usługowa o charakterze reprezentacyjnym, zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna**

Tereny zabudowy usługowej o charakterze reprezentacyjnym, związanej ze specyfiką działalności przystosowanej do reprezentowania instytucji i ich przedstawicielstw, jak również z zakresu kultury (takich jak galerie, biblioteki i inne obiekty związane z popularyzacją kultury i sztuki) wymagające nieprzeciętnego standardu otoczenia i wyposażenia budynku, charakterystycznego dla rezydencji

lub tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, na których dopuszcza się:

- gastronomię w części budynku jako uzupełnienie przeznaczenia dla zabudowy usługowej o charakterze reprezentacyjnym;
- usługi pensjonatowe w całym budynku.

### - **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.

### - **Uk – Zabudowa usługowa w zakresie kultury i sztuki**

Tereny zabudowy usługowej w zakresie wystawiennictwa, bibliotekarstwa i sal koncertowych, teatralnych, kinowych oraz widowiskowych i innych obiektów związanych z popularyzacją kultury i sztuki.

Dopuszcza się lokalizację gastronomii jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

## 3) Tereny zieleni

### - **ZP - Zieleń urządzona**

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

### - **ZPk – Zieleń na skarpach.**

Tereny zieleni, naturalne zadrzewienia i zakrzewienia skarp Klifu Sopockiego.

## 4) Tereny komunikacji publicznej

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

### - **KD-D – Drogi i ulice dojazdowe**

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. 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.
4. 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.
5. 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 i placów, 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 następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) odtworzenie systemu drenażowego w celu uniknięcia dalszej destrukcji istniejącej zabudowy;
  - 2) ochrona „Klifów Sopockiego” (jako stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej) – zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 10 m od krawędzi klifu - linii rozgraniczającej 10.ZPK;
  - 3) zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy - Klifów Sopockiego; tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych to: 02.M w części obejmującej posesję przy ul. Obrońców Westerplatte 11 i 19, 06.M/U w części obejmującej posesję przy ul. Czyżewskiego 8-10, 07.MNr, 08.MNr i 09.Uk – wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 4) zachowanie i wzmocnienie osnowy ekologicznej poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowania równowagi ekologicznej obszaru planu;
  - 5) ochrona i wzmocnienie funkcji ekologicznej następujących elementów osnowy ekologicznej:
    - a) zieleni ogrodów i 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) W rejestrze zabytków nieruchomości województwa figuruje następujące obiekty:
  - a) dworek Sierakowskich – przy ul. Czyżewskiego 12 - nr rejestru 232 z dn. 06-08-1962 r.;
  - b) dom mieszkalny przy ul. Czyżewskiego 13 – nr rejestru 778 z dn. 03-05-1978 r.;
  - c) willa przy ul. Obrońców Westerplatte 3 – nr rejestru 1129 z dn. 06.06.1995 r.;
- 4) Ustala się ochronę konserwatorską następujących elementów struktury przestrzennej:
  - a) układu ulicznego;
  - b) historycznego podziału parcelacyjnego;
  - c) obiektów położonych przy ulicach;

- Bohaterów Monte Cassino 15, 21, 23, 29, 31, 37, 39;
  - Chmielewskiego 1, 3;
  - Czyżewskiego 1, 2, 3, 4, 6 (postulowany do wpisu do rej. zabytków), 7, 9, 8-10 (postulowany do wpisu do rej. zabytków), 11, 12, 13, 16;
  - Obrońców Westerplatte 1, 3, 5, 7, 8, 9, 10 (postulowany do wpisu do rej. zabytków), 11, 13, 15, 16, 17 (postulowany do wpisu do rej. zabytków), 19 (postulowany do wpisu do rej. zabytków).
- 5) 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.
- 6) 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 m<sup>2</sup>, 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 terenu.
- 3) Ustala się wzmocnienie systemu terenów przyrodniczo aktywnych, tzw. „osnowy ekologicznej” poprzez utworzenie przyrodniczych powiązań funkcjonalnych elementów zieleni parkowej, zieleni kompleksu na martwym klifie Sopockim 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 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, 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) ZESPÓŁ URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWY MIASTA SOPOTU decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12. 02. 1979 r.
- 3) W rejestrze zabytków nieruchomych województwa figurują obiekty wyszczególnione w § 5, ust. 1, pkt.2) niniejszej uchwały.
- 4) Na obszarze położonym wzdłuż terenów kolejowych obowiązują przepisy Ustawy z dnia 27 czerwca 1997 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenie do tej ustawy z dnia 5 maja 1999 r. Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych.

## § 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 łączenie i podział działek ewidencyjnych polegające na: przywróceniu historycznego bądź dopuszczeniu wtórnego podziału parcelacyjnego. Dopuszcza się podział historycznych posesji wzdłuż linii rozgraniczających tereny. 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) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - b) nie ustala się zasad obsługi parkingowej dla istniejącego zagospodarowania i przekształceń istniejącej zabudowy jeżeli zakres inwestycji nie będzie przekraczał 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) dla inwestycji o powierzchni przekraczającej 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej należy przyjąć wskaźniki jedynie dla powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m<sup>2</sup>.
  - 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 vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.
- 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) **Rekompozycja** – zmiana formy zespołu lub budynku (kompozycji elewacji i/lub detalu, materiałów, formy dachu) z dostosowaniem do ustaleń zawartych w planie.
- 9) **Restauracja** – przywrócenie uszkodzonemu obiektowi dawnych form, jego wartości i pełnych walorów użytkowych, na podstawie najdokładniejszych materiałów inwentaryzacyjnych i ocalałych fragmentów.
- 10) **Restytucja środowiska przyrodniczego** – przywracanie środowiska do stanu naturalnego, w jakim by się znajdowało gdyby nie nastąpiło oddziaływanie antropogeniczne
- 11) **Rewaloryzacja środowiska przyrodniczego** – zwiększanie zasobowo-funkcjonalnej wartości środowiska, w tym zmiana użytkowania terenów wykorzystywanych niezgodnie z predyspozycjami przyrodniczymi.
- 12) **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.

13) **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. lit. g) kart poszczególnych terenów.

14) **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.

15) **Usługi o charakterze reprezentacyjnym** – związane ze specyfiką działalności przystosowanej do reprezentowania urzędów, instytucji i stowarzyszeń, przedstawicielstw rządowych i samorządowych, jak również usługi z zakresu kultury (galerie, biblioteki i inne obiekty związane z popularyzacją kultury i sztuki) wymagające nieprzeciętnego standardu otoczenia i wyposażenia budynku, charakterystycznego dla rezydencji.

16) **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.

17) **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.

18) **Znaki reklamowe:**

a) **Reklama** – znak stały wolno stojący lub zlokalizowany 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 Obrońców Westerplatte, Czyżewskiego w mieście Sopotie 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 wpisane do rejestru zabytków,
  - obiekty o wartościach kulturowych do ochrony postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
  - obiekty o wartościach kulturowych do ochrony,
  - historyczne podziały parcelacyjne do ochrony,
  - obiekty wskazane do rekompozycji – możliwość zmiany formy obiektu lub jego części,
  - nieruchomości postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
  - obiekty substandardowe wskazane do usunięcia,
  - orientacyjne, główne kierunki przebiegu ciągów pieszych,
  - 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.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Sopotu**