

UCHWAŁA NR XIII/151/2011
RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 18 listopada 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską 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. zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; Dz. U. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; Dz. U. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225. poz. 1635; Dz. U. z 2007 r. Nr 127 poz. 880; Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201. poz. 1237, Nr 220 poz. 1413; Dz. U. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; Dz. U z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 153 poz. 901 i art. 18 ust. 2 pkt 5. art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220 Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; Dz. U. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181. poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; Dz. U. z 2009 Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40 poz. 230; Dz. U. z 2011 r. Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777, Nr 21 poz. 113 Nr .217 poz. 1281).

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w mieście Sopocie”, ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 z dnia 25 czerwca 2010 r. i uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w mieście Sopocie” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/622/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27.04.2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 72 poz. 1501 z dnia 10.07.2006 r.), zmienionego Uchwałą Nr XLI/528/2010 z dnia 3.09.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 128, poz. 2447 z dnia 20.10.2010 r.), dla obszaru działek nr 17/3, 17/5, 17/6.

§ 2. 1. Obszar planu obejmuje jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem 1. U/M o przeznaczeniu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem lokali mieszkalnych. Teren zabudowy usługowej. Istniejące lokale mieszkalne również w parterze budynku uznaje się za zgodne z planem. Wyklucza się z lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganiom warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej.

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej oraz sieci podziemnych infrastruktury miejskiej. Dopuszcza się remonty i przebudowy istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu może być więcej niż jedna funkcja podstawowa, którą określono w ustępie 1 niniejszego paragrafu.

4. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla terenu, zawarte jest w karcie terenu w § 14 pkt. 7. Zakres funkcji dopuszczonych w danej strefie jest ograniczony regulacjami z karty terenu.

§ 3. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu mają polegać na kształtowaniu struktury przestrzennej i rewaloryzacji zabytkowego zespołu urbanistycznego z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do terenu położonego na obszarze opracowania planu, zawarto w karcie terenu w § 14, ustęp 2 niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Na obszarze opracowania planu obowiązuje uaktywnianie terenów zdewastowanych (wydepczyska, klepiska przydomowe).

2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do terenu położonego na obszarze opracowania planu, zawarto w karcie terenu w § 14 ustęp 2 pkt.6 niniejszej uchwały.

§ 5. 1. 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 zmieniona decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego L.dz. DOZ-OAiK-6700/252/08/10 [KS-20] z dnia 09 marca 2010 r. – aktualny nr rejestru 936,
- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” uchwalone Uchwałą Nr XL/476/2010 z dnia 25 czerwca 2010 r.
- 3) Ochrona konserwatorska budynku o wartościach kulturowych przy ulicy Majkowskiego 5;
- 4) Obowiązek wykonania i uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków studium krajobrazowo – architektonicznego do projektu inwestycji związanej z nadbudową, rozbudową i przebudową obiektu zabytkowego uzasadniającego rozwiązania przyjęte w tym projekcie (o której mowa w § 7 ustęp 3 pkt. 1)

2. Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej odnoszące się do terenu położonego na obszarze opracowania planu, zawarto w niniejszej uchwale w § 14 ustęp 2 w punkcie 6 karty terenu.

§ 6. Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 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;
- 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 modularną wielokrotność;
- e) nie dopuszcza się na budynku stosowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością,
- f) zakazuje się lokalizowania znaków reklamowych na ogrodzeniu posesji, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 0,1 m², zlokalizowanych na ogrodzeniach od strony ulic;
- 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 to reklamy świetlne i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni.

§ 7. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w jego użytkowaniu, jak również wskaźniki intensywności zabudowy określono w punktach 5 i 7 karty terenu w § 14 ustęp 2. niniejszej uchwały.

2. Wskaźniki intensywności zabudowy wyraża się procentem powierzchni wielkości zabudowy działki i dopuszczalną wysokością zabudowy. Ustala się niezmnijszanie obszaru powierzchni biologicznie czynnej poza przypadkami niezbędnymi określonymi w karcie terenu w § 14 ustęp 2. niniejszej uchwały. Za zabudowę istniejącą przyjmuje się zabudowę powstałą przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały.

3. Ogólne zasady dotyczące realizacji nowej zabudowy:

- 1) Nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy, poza odtworzeniem budynku w przypadku rozbiórki istniejącego obiektu lub jego części. Dopuszcza się nadbudowę i rozbudowę obiektu na warunkach określonych w § 14 ustęp 2. niniejszej uchwały.
- 2) Wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych terenu.
- 3) Nieprzekraczalna linia zabudowy określona graficznie na rysunku planu wyznacza linię elewacji frontowej i nie dotyczy schodów zewnętrznych wejściowych do budynku, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m. Poza schodami zewnętrznymi nie dopuszcza się wysunięcia żadnych elementów budynku poza tę linię. Nieprzekraczalna linia zabudowy utrzymuje istniejący wymiar frontu budynku chronionego wyznaczony w linii ściany zewnętrznej frontowej kondygnacji parteru.

4) Zasady lokalizacji i formy elementów małej architektury zawarto w karcie terenu 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 Rady Miasta Sopotu, który określił obszary ochrony uzdrowiskowej.
- 2) ZESPÓŁ URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWY MIASTA SOPOTU ustanowiony decyzją o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12.02.1979 r. zmieniony decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego L.dz. DOZ-OAiK-6700/252/08/10 [KS-20] z dnia 09 marca 2010 r. – aktualny nr rejestru 936,
- 3) Teren objęty opracowaniem planu znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego.

§ 9. Dopuszcza się łączenie i podział działek ewidencyjnych polegające na przywróceniu historycznego podziału parcelacyjnego. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału określono w pkt. 6.1. b) karty terenu w § 14 ust.2. niniejszej uchwały.

§ 10. Zasady obsługi obszaru planu z systemem komunikacji:

- 1) Obszar planu powiązany jest z istniejącym zewnętrznym układem komunikacyjnym z wykorzystaniem istniejącego wjazdu.
- 2) Ogólne zasady obsługi parkingowej: nie ustala się zasad obsługi parkingowej dla istniejącego zagospodarowania i przekształceń istniejącej zabudowy.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej;
- 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.
- 8) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną – z sieci operatorów.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu położonego na obszarze planu, określono w pkt. 5.3. karty terenu w § 14 ust.2 niniejszej uchwały.

§ 13. Stawki procentowe dla terenu położonego 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. karty terenu w § 14 ust.2 niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) konserwacja – zachowanie formy obiektu z możliwością wymiany elementów zużytych, podniesienia standardu wyposażenia i zmiany układu wnętrza, o ile nie jest on przedmiotem ochrony;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - określona graficznie na rysunku planu wyznacza linię elewacji frontowej i nie dotyczy schodów zewnętrznych wejściowych do budynku, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m. Poza schodami zewnętrznymi nie dopuszcza się wysunięcia żadnych elementów budynku poza tę linię. Nieprzekraczalna linia zabudowy utrzymuje istniejący wymiar frontu budynku chronionego wyznaczony w linii ściany zewnętrznej frontowej kondygnacji parteru.
- 3) posesja – działka ewidencyjna lub zbiór działek ewidencyjnych położonych w granicach historycznego podziału objętego ochroną konserwatorską, którym przypisany jest budynek z numerem adresowym lub w granicach terenu wyznaczonego dla lokalizacji zabudowy według zasad zawartych w niniejszej uchwale;

- 4) 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;
- 5) powierzchnia zabudowy (teren przeznaczony pod zabudowę) jest 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, występów dachowych;
- 6) restauracja – przywrócenie uszkodzonemu obiektowi dawnych form, jego wartości i pełnych walorów użytkowych, na podstawie najdokładniejszych materiałów inwentaryzacyjnych i ocalałych fragmentów;
- 7) rekompozycja – zmiana formy zespołu lub budynku (kompozycji elewacji i/lub detalu, materiałów, formy dachu) z dostosowaniem do ustaleń zawartych w planie;
- 8) 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;
- 9) 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.

Art.2. KARTA TERENU:

1. Numer terenu: 1
2. Powierzchnia: 0,05 ha
3. Przeznaczenie terenu:

U/M – Zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych

Teren zabudowy usługowej. Istniejące lokale mieszkalne również w parterze budynku uznaje się za zgodne z planem. Wyklucza się z lokalizację 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 wielorodzinna.

5. Warunki zagospodarowania terenu:

- 1) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy:

- dla istniejącej zabudowy – dopuszcza się rozbudowę w zakresie podnoszącym standard użytkowy budynku (zadaszenia, wyjścia ewakuacyjne, windy, schody przeciwpożarowe, werandy itp.) nieprzekraczającą 10% powierzchni istniejącej zabudowy. Dopuszcza się również budowę elementów małej architektury.
- dla nowej zabudowy – nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy.

- b) powierzchnia biologicznie czynna – zachowanie istniejących obszarów zieleni biologicznie czynnej. Dopuszcza się ich zmniejszenie dla celów rozbudowy w zakresie niezbędnym do polepszenia standardu użytkowego budynku o którym mowa w § 7 ustęp 3 punkt 1) niniejszej uchwały.
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy – określona graficznie na rysunku planu wyznacza linię elewacji frontowej i nie dotyczy schodów zewnętrznych wejściowych do budynku, okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m. Poza schodami zewnętrznymi nie dopuszcza się wysunięcia żadnych elementów budynku poza tę linię. Nieprzekraczalna linia zabudowy utrzymuje istniejący wymiar frontu budynku chronionego wyznaczony w linii ściany zewnętrznej frontowej kondygnacji parteru.
- d) forma zabudowy podstawowej – istniejąca do zachowania;
- e) mała architektura wg ustaleń zawartych w § 7 ust.4. niniejszej uchwały oraz:
- ogrodzenie - od strony ulicy dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w najbliższym otoczeniu, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
 - nawierzchnia: materiały budowlane nawiązujące do tradycyjnych materiałów stosowanych w Sopocie; nie dopuszcza się nawierzchni asfaltowej i betonowej nierozbieralnej;
 - oświetlenie: według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy historycznej lub nowoprojektowanej;
 - śmietniki: dopuszcza się wolnostojące murowane, zadaszone, o ścianach pełnych do wys. 1,5 m i wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów; w nowoprojektowanych obiektach preferowane wbudowane;
- f) inne:
- sytuowanie i posadowienie budynków - wszelkie działania inwestycyjne należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym w zależności od potrzeb i zgodnie z obowiązującymi przepisami – Rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, ustawą Prawo geologiczne i górnicze oraz przepisami wykonawczymi do ustawy. W przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne. W projektach budowlanych obiektów posadowianych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód.
- 2) Zasady łączenia i podziału działek ewidencyjnych - wg ustaleń zawartych w pkt. 6.1.b);
- 3) Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu – nie dopuszcza się.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- zakazuje się lokalizowania garaży wolno stojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej;
- 5) Stawka procentowa –30%.
6. Zasady ochrony środowiska kulturowego:
- 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. Majkowskiego 5, (cechy stylowe: kształt bryły – poza działaniami dopuszczonymi poniżej, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, balustrady balkonów, werandy, zabytkowe wyposażenie wnętrz);
- b) zasady ochrony według § 5 niniejszej uchwały, określa się dla:
- struktury przestrzennej:
 - zakaz wtórnej parcelacji;
 - zaleca się przywrócenie historycznego podziału parcelacyjnego według 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 nadbudowę budynku przy ul. Majkowskiego 5 polegającą na podniesieniu nieużytkowej części poddasza budynku. Nadbudowę ostatniej kondygnacji utrzymać w linii ściany frontowej IV kondygnacji w części wschodniej budynku. Nadbudowę zwieńczyć gzymsem o wysokości nie przekraczającej gzymsu tympanonu ryzalitu środkowego elewacji. Ponadto w projektowanej nadbudowie dopuszcza się wykonanie tarasów oraz nowych otworów okiennych i balkonowych. Projekt nadbudowy należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków,
- dopuszcza się rozbudowę podnoszącą standard użytkowy budynku (zadaszenia, wyjścia ewakuacyjne, windy, schody przeciwpożarowe, werandy itp.) z zachowaniem parametrów określonych w punkcie 5.1. a). Projekt rozbudowy należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.

2) Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- a) obiekty i tereny chronione –żywopłoty;
 - b) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
 - c) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochronnych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowe dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
- ## 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) Obszar opracowania planu położony jest na obszarze B ochrony uzdrowiskowej; 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 objęty opracowaniem znajduje się w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego, stosownie do ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej i Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2003 r. w sprawie określenia minimalnej i maksymalnej szerokości pasa technicznego i ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic. Wszystkie roboty związane ze zmianą sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu zlokalizowanego w pasie ochronnym brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym administracyjnie organem administracji morskiej.
 - d) Teren zagrożony zalewaniem występuje do rzędnej +1,25 m n.p.m. w wyniku wzrostu poziomu wód gruntowych oraz do rzędnej + 2,5 m n.p.m. w wyniku spiętrzeń sztormowych.

7. Zasady kształtowania i organizacji przestrzeni zabudowanej:

1) Zasady kształtowania dopuszczalnej nadbudowy, rozbudowy, przebudowy budynku:

- a) wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy (liczona wraz z pokryciem dachowym) nie przekraczająca wysokości kalenicy nad wschodnią częścią budynku.
- b) geometria dachu:
 - kąt nachylenia połaci oraz układ połaci dachowych analogiczny jak połacie dachowe wschodniej części budynku

c) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się

d) przebudowa, nadbudowa, rozbudowa istniejącej zabudowy:

- dopuszcza się nadbudowę budynku przy ul. Majkowskiego 5 polegającą na podniesieniu nieużytkowej części poddasza budynku. Nadbudowę ostatniej kondygnacji utrzymać w linii ściany frontowej IV kondygnacji w części wschodniej budynku. Nadbudowę zwieńczyć gzymsem o wysokości nie przekraczającej gzymsu tympanonu ryzalitu środkowego elewacji. Ponadto w projektowanej nadbudowie dopuszcza się wykonanie tarasów oraz nowych otworów okiennych i balkonowych. Projekt nadbudowy należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;
- dopuszcza się rozbudowę podnoszącą standard użytkowy budynku (zadaszenia, wyjścia ewakuacyjne, windy, schody przeciwpożarowe, werandy itp.) z zachowaniem parametrów określonych w punkcie 5.1. a).

e) inne:

- nawiązanie formą i wysokością nowej i przekształcanej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej,
- dopuszcza się zabudowę na granicy własności z działką nr 19/5.

2) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych zgodnie z § 6 ustęp 1. niniejszej uchwały oraz:

a) dopuszcza się umieszczanie znaków reklamowych na części elewacji w parterze budynku według następujących zasad:

- wysokość górnej krawędzi szyldu lub znaku reklamowego nie może przekroczyć 3,0 m 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 1,0 m²;

b) zakazuje się sytuowania reklam wolnostojących.

3) Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej wymagających przekształceń lub rekultywacji:

a) planowane działania:

- 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.

4) Zasady kształtowania komunikacji i jej zaplecza:

a) dostępność drogowa - od ul. Majkowskiego; adaptację, remont i przebudowę istniejących wjazdów realizować z zastosowaniem nawierzchni o których mowa w § 14 ustęp 2 pkt. 5. Dopuszcza się w pasach drogowych ulic publicznych lokalizację wejść (schodów i ramp) do istniejących budynków, których elewacje frontowe przylegają do pasa drogowego tych ulic;

b) wymagania parkingowe – nie ustala się

5) Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury:

- a) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej;
- 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.
- h) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną – z sieci operatorów.

§ 15. 1. Część graficzna, rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w mieście Sopotie:” uchwalonego Uchwałą Nr XXXVI/622/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27.04.2006 roku (Dz. Urz. Woj. Pom. nr 72 poz. 1501 z dnia 10.07.2006 r.), dla obszaru działek nr 17/3, 17/5, 17/6 w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- granica obszaru objętego planem,
- linia rozgraniczająca oznaczająca teren o jednakowym przeznaczeniu i jednakowych zasadach zagospodarowania,
- oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenu w linii rozgraniczającej,
- przeznaczenie terenu,
- obiekt o wartościach kulturowych do ochrony,
- historyczny podział parcelacyjny,
- nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 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. Traci moc uchwała Nr XXXVI/622/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27.04.2006 roku ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Pom. nr 72 poz. 1501 z dnia 10.07.2006 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w mieście Sopotie w części dotyczącej obszaru działek 17/3, 17/5, 17/6.

§ 19. 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

Wojciech Fulek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/151/2011
Rady Miasta Sopotu
z dnia 18 listopada 2011 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/151/2011

Rady Miasta Sopotu

z dnia 18 listopada 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Dla przedmiotu planu nie występuje konieczność realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/151/2011
Rady Miasta Sopotu
z dnia 18 listopada 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w czasie 14 dni po upływie okresu wyłożenia projektu planu uwagi nie wpłynęły.