

**Uchwała Nr XXXVI/622/2006  
Rady Miasta Sopotu  
z dnia 27.04.2006 roku**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską 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, z 2006 r. Nr 17, poz. 128)

**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 obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w mieście Sopotie oznaczony symbolem **C-1/12**, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o pow. 6,40 ha w granicach, które przebiegają wzdłuż ulic: Powstańców Warszawy, Morskiej, Haffnera, Goyki, wzdłuż granicy trenu kortów tenisowych i ul. Ceynowy.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 22 tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami od 01 do 22 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 uzdrowskiej 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 uzdrowskiej 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 uzdrowskiej i konserwatorskiej.

### - **Usk – Zabudowa usługowa sakralna i kościelna**

Tereny usług sakralnych (kultu religijnego) i kościelnych (biuro parafialne, plebania itd.) z dopuszczeniem mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego.

### - **Up – Tereny parkingów**

Tereny parkingów ogólnodostępnych.

### - **U/M – Zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkalnych**

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych powyżej parteru budynku.

Wyklucza się z lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowskiej i konserwatorskiej.

## 3) tereny komunikacji publicznej

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

### - **KD-L – Drogi i ulice lokalne**

### - **KD-Z – Drogi i ulice zbiorcze**

## 4) tereny komunikacji wewnętrznej

### - **KDW – Drogi wewnętrzne**

## 5) tereny infrastruktury technicznej

### - **E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych**

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 następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) odtworzenie systemu drenażowego w celu uniknięcia dalszej destrukcji istniejącej zabudowy;
  - 2) pojedyncze drzewa do ochrony, postulowane do wpisu do rejestru pomników przyrody:
    - a) dąb szypułkowy (obw. 3,50 m, wys. 20 m) na posesji przy ul. J.J. Haffnera 26a - oznaczenie symbolem i numerem 1 na rysunku planu;
    - b) lipa drobnolistna (obw. 3,50 m, wys. 20 m) na posesji przy ul. Majkowskiego 12 - oznaczenie symbolem i numerem 2 na rysunku planu;
  - 3) zachowanie i wzmocnienie osnowy ekologicznej poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowania równowagi ekologicznej obszaru planu;
  - 4) ochrona i wzmocnienie funkcji ekologicznej następujących elementów osnowy ekologicznej:
    - a) zadrzewień wzdłuż ulicy Haffnera;
    - 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**

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;
  - 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu”;
  - 3) w rejestrze zabytków nieruchomości województwa figurują następujące obiekty:
    - a) willa przy ul. Morskiej 7 – numer rejestru 943 z dnia 16.10.1985 r.;
    - b) willa z oficyną przy ul. Mokwy 5 i 5b – numer rejestru 768 z dnia 24.11.1978;
    - c) willa przy ul. Mokwy 6 – numer rejestru 769 z dnia 24.11.1978;
    - d) willa przy ul. Mokwy 7 – numer rejestru 770 z dnia 24.11.1978;
    - e) willa przy ul. Ceynowy 3 – numer rejestru 739 z dnia 15.01.1977 r.;
    - f) dom mieszkalny przy ul. Helskiej 1 – numer rejestru 786 z dnia 30.01.1978 r.;
    - g) willa przy ul. Majkowskiego 8 – numer rejestru 789 z dnia 30.01.1978 r.;
    - h) kaplica p.w. NMP i św. Andrzeja Boboli przy ul. Powstańców Warszawy 15 – numer rejestru 733 z dnia 12.08.1976 r.;
  - 4) ustala się ochronę konserwatorską następujących elementów struktury przestrzennej:
    - a) układu ulicznego;
    - b) historycznego podziału parcelacyjnego;
    - c) obiektów położonych przy ulicach:
      - Ceynowy 2, 3, 6, 8, 10, 12, 16;
      - Haffnera 14, 20, 24, 26, 28, 30, 30a, 32, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 52 (postulowany do wpisu do rej. zabytków), 54;
      - Helskiej 1, 2, 3, 4;
      - Majkowskiego 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 16;

- Mokwy 4, 4a, 5 i 5b, 5a (postulowany do wpisu do rej. zabytków), 6, 6a, 6b, 7, 8, 9;
  - Morskiej 1, 3, 5, 7, 11a, 11b;
  - Powstańców Warszawy 15, 21, 23, 31, 33, 35.
- 5) obowiązek wykonania i uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków studium krajobrazowo – architektonicznego do projektu inwestycji uzasadniającego – w kontekście krajobrazu - rozwiązania przyjęte w tym projekcie.
2. 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 modularną 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) wzmocnienie systemu terenów przyrodniczo aktywnych, tzw. „osnowy ekologicznej” poprzez utworzenie przyrodniczych powiązań funkcjonalnych elementów zieleni parkowej i przyulicznej, zieleni kompleksu na martwym klifie Sopockim oraz występującej w ogrodach przydomowych i przedogródkach od strony ulic;
- 3) realizacja ustaleń planu w zakresie obrony cywilnej polegająca na lokalizacji ukryć w planowanych do realizacji budowlach użyteczności publicznej.

## § 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. Ponadto ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych dla zabudowy. 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) wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami – Rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia 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) dopuszcza się realizację garaży poza obrysem budynku, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowanej, pod warunkiem ich całkowitego zagłębienia poniżej istniejącego poziomu terenu;
- 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: 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;
  - 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 Rady Miasta Sopotu, który określił obszary ochrony uzdrowiskowej. Obszar opracowania planu położony jest na obszarze B ochrony uzdrowiskowej;
- 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) zgodnie z Ustawą 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, teren objęty opracowaniem planu znajduje się w przeważającej części w obszarze pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego. Granica pasa ochronnego przebiega północną linią rozgraniczającą ulicy Morskiej oznaczonej symbolem 17.KD-D oraz wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Haffnera oznaczonej symbolem 15.KD-Z. Wszystkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu położonego w obrębie pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

## § 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 podziału parcelacyjnego. Dopuszcza się podział historycznych posesji wzdłuż linii rozgraniczających. 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 zbiorcze, oznaczone symbolem KD-Z dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - w pasach drogowych obustronne chodniki;
    - dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych i ścieżek rowerowych;
    - pas drogowy o różnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ulice lokalne, oznaczone symbolami KD-L, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
    - w pasach drogowych ulic obustronne chodniki;
    - dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe i w zatokach postojowych;
    - dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
    - pas drogowy o różnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) 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;
- 3) ustala się drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW, stanowiące dojazd indywidualny do zespołów zabudowy;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
    - 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
  - 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;
- 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

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania poszczególnych terenów położonych na obszarze planu, określono w pkt. 5.3. kart poszczególnych terenów w § 14 ust.2 niniejszej uchwały.

## § 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 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) **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. lit. g) 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 obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską 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,
  - granice pasa ochronnego brzegu morskiego,
  - 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,
- nieruchomości gruntowe i 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 – zmiana formy obiektu lub jego części,
- nieruchomości gruntowe postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
- obiekty substandardowe wskazane do usunięcia,
- ciągi zadrzewień przyulicznych do ochrony / uzupełnienia,
- pojedyncze drzewa postulowane do wpisu do rejestru pomników przyrody,
- 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.