

**Uchwała Nr XXXIV/577/2006**  
**Rady Miasta Sopotu**  
**z dnia 27.01.2006 roku**

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Okrzei, Karlikowskiej, Grunwaldzkiej i 3 Maja, w mieście Sopotcie**

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 Okrzei, Karlikowskiej, Grunwaldzkiej i 3 Maja, w mieście Sopotcie oznaczony symbolem **M-6/04**, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o pow. 7,98 ha w granicach, które przebiegają: wzdłuż ulic 3 Maja, Grunwaldzkiej, Na Wydmach, Bitwy Pod Płowcami, przejściem pieszym między ulicami Bitwy pod Płowcami a Karlikowską, wzdłuż ulicy Karlikowskiej do granicy ogródków działkowych, a następnie w kierunku południowo – zachodnim do granic skarpy i wzdłuż skarpy do ul. 3. Maja.

**§ 2**

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 23 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami od 01 do 23 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.

- **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 uzdrowskiej 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 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

### - **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.

### - **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 uzdrowiskowej i konserwatorskiej.

## 3) Tereny zieleni

### - **ZP - Zieleń urządzona**

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

## 4) Tereny komunikacji publicznej

- **KD-X – Wydzielone publiczne ciągi piesze, pieszo – jezdne i rowerowe**
- **KD-D – Drogi i ulice dojazdowe**
- **KD-Z – Drogi i ulice zbiorcze**

## 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 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) zachowanie i wzmocnienie osnowy ekologicznej poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowania równowagi ekologicznej obszaru planu;
  - 2) ochrona i wzmocnienie funkcji ekologicznej następujących elementów osnowy ekologicznej:
    - a) zadrzewień wzdłuż części ulic: Karlikowskiej i Okrzei;
    - b) zieleni ogrodów przydomowych, jako dopełnienie systemu głównych ciągów zieleni w mieście - ochrona ozdobnego drzewostanu i uaktywnianie terenów zdewastowanych (wydepczyska, klepiska przydomowe);
    - c) ochrona kompleksu ekologicznego – klifowego – ciągu terenów zielonych na przedłużeniu Martwego Klifu Sopockiego.
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:
    - Bitwy pod Płowcami 1, 3, 5, 7, 7a, 9, 9a, 11, 12, 13, 13a, 14, 16, 18,24, 26;
    - Grunwaldzkiej 86, 88a, 90, 94a, 96, 98;
    - Karlikowskiej 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14 (budynek mieszkalny i gospodarczy), 16, 16a, 18, 20, 31, 33;
    - 3. Maja 1, 3, 5 (postulowany do wpisu do rej. zabyt.), 7, 9, 15, 19, 21 (postulowany do wpisu do rej. zabyt.), 23, 25;
    - Okrzei 2, 3, 6, 13.
- 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 znaków reklamowych 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  $0,1 \text{ m}^2$ , 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, 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, 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. (Dz. Ustaw nr 10 z 1999r., poz. 94):
  - a) na obszarze A -1 – obejmującym część miasta pomiędzy ulicami Bitwy pod Płowcami, Grunwaldzką, Powstańców Warszawy a brzegiem morza;
  - a) na obszarze B – obejmującym całą miejscowość za wyjątkiem pasa o szerokości ok. 200 m przy granicy z Gdańskiem, który stanowi swoiste zaplecze dla funkcji uzdrowskich;
- 2) ZESPÓŁ URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWY MIASTA SOPOTU decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12. 02. 1979 r.
- 3) 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 łączenie i podział działek ewidencyjnych polegające na: przywróceniu historycznego bądź dopuszczeniu wtórnego 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 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;
  - c) przejścia piesze i pieszo jezdne, oznaczone symbolami KD-X.
- 3) Ustala się drogi wewnętrzne, osiedlowe, oznaczone symbolami KD-W 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 postojowe 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;
- 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;
  - b) **osiedlowa**, utworzona przez zespół budynków mieszkalnych z dopuszczeniem urzędzeń i obiektów usługowych w zakresie obsługi mieszkańców (obiekty rekreacyjno – sportowe, obsługi technicznej i nadzoru).
- 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 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. 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 (budynku)** 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 Okrzei, Karlikowskiej, Grunwaldzkiej i 3 Maja, w mieście Sopotcie 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,
  - obiekty wskazane do rekompozycji – zmiana formy obiektu lub jego części,
  - nieruchomości postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
  - obiekty substandardowe wskazane do usunięcia,
  - ciągi zadrzewień przyulicznych do ochrony / uzupełnienia,
  - trasy przebiegu ścieżek rowerowych,
  - 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.