

**Uchwała Nr XXV/340/2013**

**Rady Miasta Sopotu**

**z dnia 1 lutego 2013 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic  
Kościuszki, Sobieskiego, 3 Maja, w mieście Sopotie**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. 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, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz 567),

**Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**

**Przepisy i ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” zatwierdzonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r. i uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kościuszki, Sobieskiego, 3 Maja, w mieście Sopotie oznaczony symbolem M-7/04, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o pow. 15,88 ha w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2.1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 41 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami od 01 do 41 oraz ich przeznaczenie wg następującej klasyfikacji ogólnej:

**1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:**

- a) MNr,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, usługowej o charakterze reprezentacyjnym,
- b) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
- c) U – tereny zabudowy usługowej,
- d) UO – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty i opieki nad dziećmi;

**2) tereny zieleni:**

- a) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- b) ZP/UZ – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług z zakresu: pomocy społecznej, opieki nad dziećmi,
- c) ZPk – tereny zieleni na skarpach;

**3) tereny komunikacji publicznej:**

- a) KD-Z – ulice zbiorcze,
- b) KD-L – ulice lokalne,
- c) KD-D – ulice dojazdowe,
- d) KD-X – ciągi piesze i pieszo – jezdne;

**4) tereny komunikacji wewnętrznej - KDW – drogi wewnętrzne;**

**5) z obszaru planu wyłączono teren zamknięty o powierzchni około 0,10 ha, oznaczony graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.**

2. 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 ustalenia szczegółowe terenu stanowią inaczej.

3. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych terenów, zawarte są w rozdziale 2.  
Zakres funkcji ustalonych dla terenu może być uszczegółowiony, ograniczony lub rozszerzony regulacjami zawartymi w ustaleniach szczegółowych danego terenu.
4. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się modernizację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru planu:

- 1) zagospodarowanie części obszaru nie może ograniczać możliwości zagospodarowania pozostałej jej części, zgodnego z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) kształtowanie zabudowy w sposób zharmonizowany z otoczeniem i spójny wewnętrznie, nawiązujący formą do charakteru zabudowy historycznej;
2. Cały obszar planu jest obszarem wymagającym rehabilitacji i rewitalizacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, poprzez dostosowanie zabudowy i zagospodarowania do standardów uzdrowiska, rewaloryzację przestrzeni chronionej oraz podniesienie atrakcyjności terenu.

§ 4.1. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ochrona „Klifów Sopotkich” (projektowane stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej) - ochrona kompleksu ekologicznego poprzez zakaz zabudowy w pasie terenu przyległym do krawędzi klifu wyznaczonym linią zabudowy na rysunku planu i obowiązek zagospodarowania terenu zielenią;
- 2) zachowanie i wzmocnienie osnowy ekologicznej poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowanie równowagi ekologicznej obszaru oraz poprzez ochronę i wzmocnienie funkcji ekologicznej następujących elementów osnowy ekologicznej:
  - a) ciągów zadrzewień przyulicznych (alei) wzdłuż części ulic: Kościuszki, Władysława IV, Lipowej, Marii Skłodowskiej - Curie, Króla Jana Kazimierza i 3.Maja,
  - b) 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, zawarto w ustaleniach szczegółowych terenów w rozdziale 2.

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

- 1) obszar planu objęty jest decyzją o wpisie do rejestru zabytków nr 936 z dnia 12. 02. 1979 r. ZESPOŁU URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWEGO MIASTA SOPOTU; Część terenów znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej, a część w strefie B1 ograniczenia gabarytu.
- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu”;
- 3) w rejestrze zabytków nieruchomych województwa figurują następujące obiekty:
  - a) willa z ogrodem i altaną przy ul. Kościuszki 41 – nr rejestru 1713 z dn. 16.08.2000 r.,
  - b) budynek mieszkalny i gospodarczy przy ul. Kościuszki 63 – nr rejestru 858 z dn. 15.01.1977 r.,
  - c) kamienica przy ul. Lipowej 9 – nr rejestru 859 z dn. 15.01.1977 r.,
  - d) dom - willa przy ul. Władysława IV 3 – nr rejestru 937 z dn. 12.09.1977 r.,
  - e) dom mieszkalny przy ul. Władysława IV 9 – nr rejestru 1073 z dn. 21.12.1984 r.,
  - f) budynek mieszkalny, ogród i park przy ul. Kościuszki 31 – nr rejestru 1765 z dn. 18.06.2007 r.,
  - g) willa wraz z działką nr 25/4 przy ul. Kościuszki 43 oraz znajdującym się na niej starodrzewem – nr rejestru 1767 z dn. 22.12.2005 r. oraz działka nr 25/3 ze znajdującym się na niej starodrzewem stanowiąca zaplecze posesji – nr rejestru 1764 z dn. 27.12.2005 r.;
- 4) ustala się ochronę konserwatorską następujących elementów struktury przestrzennej:
  - a) układu ulicznego,
  - b) historycznego podziału parcelacyjnego,
  - c) historycznej zabudowy położonej przy ulicach:
    - ul. Dębowej: 3, 5, 7, 6, 8, 9, 10, 12 oraz postulowanych do wpisu do rej. zabytków 2 i 4,
    - ul. Kościuszki: 30, 32, 33a, 33b, 35, 36, 37, 40, 42, 44, 47, 48, 50, 52, 53-55, 54, 59, 60, 61, 62, 66a, 68 oraz postulowanych do wpisu do rej. zabytków 51, 56 i 64,

- ul. Lipowej: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 16, 17 oraz postulowanych do wpisu do rej. zabytków 14 i 15,
  - ul. 3.Maja: 28, 32a, 32b, 32c, 34, 36, 38, 38a, 40, 42a, 44, 53, 53a,
  - ul. Marii Skłodowskiej – Curie: 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10/12, 11, 13 oraz postulowanego do wpisu do rej. zabytków 5,
  - ul. Władysława IV: 1a, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 15, 16,19 oraz postulowanego do wpisu do rej. zabytków 1;
- 5) ustala się obowiązek wykonania i uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków studium krajobrazowo – architektonicznego do projektu inwestycji uzasadniającego, w kontekście krajobrazu, rozwiązania przyjęte w tym projekcie;
  - 6) zakazuje się lokalizacji budowli mogących mieć negatywny wpływ na walory krajobrazu obszaru chronionego.
2. Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze planu, zawarto w rozdziale 2.

#### § 6. Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ogólne zasady lokalizacji znaków reklamowych wymienione w pkt 2 obowiązują w takim zakresie w jakim obowiązują ustalenia szczegółowe dla wyznaczonych terenów w planie;
- 2) ogólne zasady lokalizacji znaków reklamowych:
  - a) zakazuje się przesłaniania widoku na obiekt zabytkowy, należy uwzględnić urbanistyczne osie kompozycyjno – widokowe i ochronę panoramy miasta,
  - b) kształt, wielkość, kolorystykę, oświetlenie i miejsce umieszczenia znaku reklamowego na budynku zabytkowym muszą być dostosowane do architektury budynku, bez przesłaniania detalu lub zaburzania porządku i układu kompozycyjnego obiektu; lokalizacja znaku reklamowego w miejscu uzgodnionym z właściwym konserwatorem zabytków, a na budynkach projektowanych w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,
  - c) lokalizacja reklam oraz szyldów na budynkach możliwa jest tylko w obrębie parterów,
  - d) wyklucza się umieszczanie więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,
  - e) ustala się wymóg zgrupowania szyldów w jednym miejscu przy wejściu do budynku, o wielkości stanowiącej modułarną wielokrotność pojedynczego szyldu,
  - f) znaki reklamowe mogą przyjąć formę liter przestrzennych,
  - g) zakazuje się lokalizowania reklam; zakaz nie dotyczy reklam dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych i miejskich nośników informacyjno-reklamowych,
  - h) zakazuje się lokalizacji reklam na ogrodzeniach na całym obszarze planu,
  - i) wyklucza się stosowanie oświetlenia pulsacyjnego wszelkich szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED);
- 3) na terenach przeznaczonych dla zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą tych terenów;
- 4) wzmocnienie systemu terenów przyrodniczo aktywnych, tzw. „osnowy ekologicznej” poprzez utworzenie przyrodniczych powiązań funkcjonalnych elementów zieleni parkowej i przyulicznej, zieleni kompleksu na martwym klifie Sopotkim oraz elementów zieleni występującej w ogrodach przydomowych i przedogródkach od strony ulic;
- 5) realizacja ustaleń planu w zakresie obrony cywilnej polega na uwzględnieniu lokalizacji ukryć w planowanych do realizacji budowlach użyteczności publicznej oraz na zapewnieniu źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w warunkach spacjalnych, w ilościach conajmniej minimalnych.

#### § 7.1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, jak również wskaźniki intensywności zabudowy określono w rozdziale 2, w ustaleniach poszczególnych terenów.

2. Istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, w tym powierzchnię zabudowy uznaje się za zgodne z planem. Za istniejącą zabudowę i istniejące zagospodarowanie przyjmuje się stan przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz zabudowę, która przed wejściem w życie niniejszej uchwały uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę.
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 ustalenia 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) dopuszcza się realizację garaży poza obrysem budynku, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowanej, pod warunkiem ich całkowitego zagłębienia poniżej istniejącego poziomu terenu; zakazy lokalizacji garaży zawarte w Rozdziale 2, w ust. 4. pkt 1 lit. e) ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych terenów, nie dotyczą garaży towarzyszących zabudowie jednorodzinnej;
  - 3) dokumentację techniczną wszystkich planowanych inwestycji należy uzgodnić z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia MW w Wejherowie.
4. Ogólne zasady lokalizacji i formy elementów małej architektury, na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej:
- 1) nawierzchnia przejść, placów, wjazdów – utwardzona, materiały budowlane nawiązujące do tradycyjnych materiałów stosowanych w Sopocie; nie dopuszcza się nawierzchni asfaltowej i betonowej nierozbieralnej;
  - 2) oświetlenie - według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy historycznej lub nowoprojektowanej lub według standardów, projektów typowych przyjętych w mieście;
  - 3) śmietniki - dopuszcza się wolnostojące murowane, zadaszone, o ścianach pełnych do wys. 1,5 m i wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów;
  - 4) dodatkowe zasady lokalizacji i formy elementów małej architektury zawarto w rozdziale 2, w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów.

§ 8. Na obszarze planu znajdują się następujące tereny i obiekty podlegające ochronie, wynikającej z odrębnych przepisów:

- 1) w granicach miasta obowiązuje Statut Uzdrowiska Sopot ustanowiony Uchwałą Rady Miasta Sopotu, który określił obszary ochrony uzdrowskiej. Większość obszaru planu położony jest na obszarze B 1 ochrony uzdrowskiej, z wyjątkiem terenów 21.M/U, 26.KD-L, 27.KD-X i fragmentu terenu 39.KD-Z na zachód od skrzyżowania z ul. Kościuszki położonych w strefie C ochrony uzdrowskiej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obszar planu objęty jest decyzją o wpisie do rejestru zabytków nr 936 z dnia 12.02.1979 r. ZESPOŁU URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWEGO MIASTA SOPOTU; część terenów znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej, a część w strefie B1 ograniczenia gabarytu;
- 3) w rejestrze zabytków nieruchomości województwa figurują obiekty wyszczególnione w § 5, ust. 1, pkt.3);
- 4) tereny położone wzdłuż obszarów kolejowych.

§ 9. Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej, szerokości frontu działki budowlanej i kąta zawartego pomiędzy granicą działki, a pasem drogowym na obszarze planu są uwarunkowane decyzją nr 936 z dnia 12.02.1979 r. o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu;
- 2) dopuszcza się łączenie i podział działek polegające na przywróceniu historycznego podziału parcelacyjnego; dopuszcza się podziały korygujące i porządkujące;
- 3) dopuszcza się podział historycznych posesji wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału określono w rozdziale 2 w ust. 4. pkt 3. w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów zabudowy.

§ 10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) adaptacja i przebudowa 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 z następującą klasyfikacją dróg publicznych:
  - a) ulice zbiorcze, oznaczone symbolem KD-Z,
  - b) ulice lokalne, oznaczone symbolami KD-L,
  - c) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami KD-D,
  - d) ciągi piesze i pieszo-jezdne, oznaczone symbolami KD-X;
- 3) ustala się drogi wewnętrzne dojazdowe, pieszo-jezdne i piesze, oznaczone symbolami KD-W; poza dostępnością drogową ustaloną dla wyznaczonych terenów, dopuszcza się dojazdy do posesji poprzez wewnętrzne drogi dojazdowe i ciągi pieszo-jezdne nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi oraz poprzez służebność przejazdu przez posesje sąsiednie;
- 4) ustala się 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,
    - 2,5 do 3 miejsc postojowych na 10 łóżek w pensjonacie lub hotelu,
  - b) nie ustala się zasad obsługi parkingowej dla istniejącego zagospodarowania i przekształceń, w tym rozbudowy i adaptacji istniejącej zabudowy, jeżeli zakres inwestycji nie będzie przekraczał 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej; 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>,
  - c) szczegółowe zasady obsługi parkingowej określono w ustaleniach dla poszczególnych terenów,
  - d) nie są miejscami parkingowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu miejskie miejsca parkingowe w pasach drogowych ulic publicznych.

#### § 11. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz przebudowę lub wymianę istniejących urządzeń i sieci;
- 2) nie ustala się wielkości działek budowlanych przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące ogólne zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:
  - a) zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej,
  - b) odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej,
  - c) odprowadzenie wód opadowych:
    - z terenów zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej - do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów do gruntu w granicach własnej działki, dopuszcza się retencjonowanie,
    - z terenów zieleni na skarpach i zieleni urządzonej – odprowadzanie do gruntu, dopuszcza się retencjonowanie,
    - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do gruntu w granicach własnej działki, dopuszcza się retencjonowanie,
    - z powierzchni utwardzonych dróg, jezdni, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów, miejsc postojowych, placów manewrowych do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych oraz podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
  - 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.

#### § 12. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 2) **intensywność zabudowy** – wskaźnik wyrażony procentem powierzchni zabudowy działki i dopuszczalną wysokością zabudowy;

- 3) **konserwacja** – zachowanie formy obiektu z możliwością wymiany elementów zużytych, podniesienia standardu wyposażenia i zmiany układu wnętrz, o ile nie jest on przedmiotem ochrony;
- 4) **kształt dachu** - kształt głównych połaci dachowych, w których dopuszcza się naczółki oraz okna dachowe i lukarny, o ile ustalenia szczegółowe dla wyznaczonych terenów nie stanowią inaczej;
- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, nie dotyczy dróg, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, części budynku, takich jak schody, okapy i gzymsy wysunięte nie więcej niż 0,5 m, balkony i wykusze wysunięte 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, części podziemnych; linie zabudowy nie dotyczą zewnętrznego docieplenia elewacji;
- 6) **posesja, parcela** – działka ewidencyjna, jej część lub zbiór sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych położonych w granicach historycznego podziału objętego ochroną konserwatorską, którym przypisany jest budynek z numerem adresowym lub położonych w granicach terenu wyznaczonego dla lokalizacji zabudowy według zasad zawartych w niniejszej uchwale;
- 7) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej (terenie inwestycji), a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 8) **powierzchnia zabudowy** - teren przeznaczony pod zabudowę wyznaczony przez rzut pionowy najdalej wysuniętych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej, terenie inwestycji) określony wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź udziałem procentowym powierzchni zabudowy w 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;
- 9) **przedogródek** – część działki budowlanej położona pomiędzy elewacją frontową budynku i ulicą, przy której zlokalizowany jest budynek;
- 10) **restauracja** – przywrócenie uszkodzonemu obiektowi dawnych form, jego wartości i pełnych walorów użytkowych, na podstawie najdokładniejszych materiałów inwentaryzacyjnych i ocalałych fragmentów z dopuszczeniem przekształceń o których mowa w ust. 5 pkt 2 ustaleń szczegółowych dla wyznaczonych terenów;
- 11) **restytucja środowiska przyrodniczego** – przywracanie środowiska do stanu naturalnego, w jakim by się znajdowało gdyby nie nastąpiło oddziaływanie antropogeniczne;
- 12) **rekompozycja** – zmiana formy zespołu, budynku lub jego części (np. kompozycji elewacji i/lub detalu, materiałów, formy dachu) z dostosowaniem do ustaleń zawartych w planie;
- 13) **rewaloryzacja środowiska przyrodniczego** – zwiększanie zasobowo-funkcjonalnej wartości środowiska, w tym zmiana użytkowania terenów wykorzystywanych niezgodnie z predyspozycjami przyrodniczymi;
- 14) **tereny do zagospodarowania zielenią** – tereny wyłączone z zabudowy, chronione 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 wymienionych w ustaleniach szczegółowych wyznaczonych terenów;
- 15) **usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej** – 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.;

- 16) **usługi o charakterze reprezentacyjnym** – usługi związane ze specyfiką działalności przystosowanej do reprezentowania urzędów, instytucji i stowarzyszeń, 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;
- 17) **wymagania parkingowe** – 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;
- 18) **wysokość zabudowy** – wartość podana w karcie terenu służąca do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:
  - a) wysokość wyrażona w metrach mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych lub do górnej krawędzi elewacji (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych, w tym wieżyczek) o ile ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów nie stanowią inaczej,
  - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków wraz z poddaszem użytkowym, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 19) **zabudowa tradycyjnie towarzysząca rezydencjom** – budynki zlokalizowane na historycznej posesji, na której zlokalizowany jest budynek rezydencjonalny, wspomagające jego funkcjonowanie (dom ogrodnika, mieszkania dla służby, letnia kuchnia, budynki garażowe i gospodarcze);
- 20) **znaki reklamowe:**
  - a) reklama – znak graficzny stały wolnostojący lub lokalizowany na obiektach budowlanych, związany z wykonywaną działalnością gospodarczą, zarobkową lub inną, mającą na celu przyczynienie się do zbytu towarów lub usług, dla którego ustala się:
    - formę: plakat, nieoświetlona plansza, napis na markizie, oświetlona plansza lub kaseton reklamowy, litery przestrzenne, słup ogłoszeniowo-reklamowy, stojak reklamowy przenośny, stoisko promocyjno – reklamowe, reklamowe siatki ochronne),
    - treść: informacja szersza niż nazwa lokalu usługowego, związana lub nie związana jego siedzibą (np. zawierająca asortyment usług lub towarów i slogan reklamowy),
  - b) szyld – informacja wizualna zawierająca podstawowe dane o prowadzonej działalności, umieszczana przy wejściu do budynku, dla której ustala się:
    - formę: tablicy, liter przestrzennych dla nazwy własnej, kasetonu reklamowego, wysięgnika, sztalugi przenośnej,
    - treść: znak zawierający wyłącznie logo firmowe, nazwę własną oraz informacje o firmie, rodzaju prowadzonej działalności;
- 21) **nośnik znaku reklamowego** – powierzchnia ekspozycji treści znaku reklamowego. Wielkości powierzchni nośników reklamowych, ustalone dla poszczególnych terenów, nie dotyczą słupów ogłoszeniowo reklamowych i reklamowych siatek ochronnych.
  - a) litery przestrzenne – rodzaj urządzenia reklamowego nieoświetlonego, oświetlonego lub podświetlonego, złożonego z poszczególnych elementów niepołączonych lub połączonych ze sobą, tworzących napis lub logo,
  - b) kaseton reklamowy – urządzenie reklamowe posiadające w swej zamkniętej konstrukcji wewnętrzne źródło światła,
  - c) wysięgnik – urządzenie reklamowe typu semafor, umieszczony prostopadle do elewacji budynku, wchodzące w przestrzeń ulicy lub podwórza,
  - d) markiza – rodzaj składanego daszka, osłaniającego okno lub witrynę sklepową,
  - e) reklamowe siatki ochronne - zabezpieczenie rusztowań, montowane wyłącznie na czas prowadzenia prac budowlanych lub remontowo – renowacyjnych, zawierające treści reklamowe,
  - f) słup ogłoszeniowo – reklamowy - rodzaj urządzenia reklamowego w formie walca lub opisany na innej figurze, służący do umieszczania plakatów, ogłoszeń reklamowych i informacji o wydarzeniach kulturalnych, imprezach itp.,

- g) słupek reklamowy – rodzaj wolnostojącego urządzenia reklamowego z zamocowanymi na nim znakami reklamowymi,
- h) stojak reklamowy – przenośna reklama wolnostojąca typu tzw. „kozyłek” lub „potykacz”,
- i) sztaluga przenośna - rodzaj konstrukcji służącej np. prezentacji karty dań,
- j) stoisko promocyjne – reklamowe - rodzaj ekspozycji, nie związanej z masowymi imprezami, mającej na celu zaprezentowanie swojej działalności gospodarczej lub oferty reklamowej.

## Rozdział 2

### **Ustalenia szczegółowe dla wyznaczonych terenów.**

#### **§ 13. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 1.UO W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 1.UO.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,24 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty i opieki nad dziećmi.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – do 15%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 50%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 10 m od terenu 8.ZPk,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz:
      - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - e) inne:
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
      - wyznacza się teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z rysunkiem planu - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopotckiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom:
      - ilość kondygnacji nadziemnych – do 2,
      - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 6 m,
      - do kalenicy – do 8 m,
    - b) proporcje wymiarów rzutu - nie ustala się,
    - c) geometria dachu:
      - kąt nachylenia – nie ustala się,
      - kształt dachu – nie ustala się,
    - d) przekształcenia istniejącej zabudowy - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 nie dotyczą zabudowy wpisanej do rejestru zabytków,
    - e) inne – nie ustala się;
  - 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9; nie dopuszcza się wtórnych podziałów parcelacyjnych;
  - 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
    - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
    - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5 oraz ogród i park wpisany do rejestru zabytków nr A-1237 z dn. 06.12.2005 r.,



- b) historyczna zabudowa: budynek przy ul. Kościuszki 31 wpisany do rejestru zabytków nr 1765 z dnia 18.06.2007 r.; cechy stylowe zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków,
- 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy:
  - a) restauracja nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków zgodnie z decyzją o wpisie,
  - b) ochrona historycznej zabudowy na podstawie decyzji o wpisie do rejestru zabytków w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków,
  - c) poza istniejącą zabudową historyczną dopuszcza się jedynie realizację obiektów w formie zabudowy tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom wg zasad określonych w ust. 4 pkt 2,
  - d) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
  - e) lokalizacja sztyldów wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - według § 4 oraz:
  - 1) obiekty i tereny chronione - założenie parkowo – ogrodowe;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
  - 1) dostępność drogowa - od drogi dojazdowej 29.KD-D;
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacją frontową budynku, a drogą 29.KD-D.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - zaleca się likwidację substandardowego budynku gospodarczego.

**§ 14. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 2.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 2.M/U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,15 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.
  - 1) dopuszcza się usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, z wykluczeniem usług handlu spożywczego i hurtowni, usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganiom warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej;
  - 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
  - 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – do 40%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowych budynków historycznych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz:

- ogrodzenia - jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
- e) inne
  - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
  - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 4,
    - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – od 6 m do 12 m,
    - do kalenicy - do 14 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:1,5 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia - od 10° do 20°,
    - kształt dachu – nie ustala się,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady kształtowania znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5, a także frontowa linia zabudowy,
    - b) historyczna zabudowa – chronione planem budynki przy ul. Kościuszki 35, 37; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snyderka, werandy, balustrady balkonów;
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) zachowanie historycznej parcelacji,
    - b) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - c) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - d) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
    - e) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
  - 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.

- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
- 1) dostępność drogowa - od ul. Kościuszki, od ul. Władysława IV oraz od ciągu pieszo-jezdnego 28.KD-X;
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy zachodnią granicą terenu, wzdłuż ul. Kościuszki a elewacjami frontowymi budynków.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - zaleca się formowanie żywopłotów wzdłuż ogrodzeń od strony ulic.

**§ 15. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 3.ZP/UZ W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 3.ZP/UZ.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,22 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług z zakresu pomocy społecznej, opieki nad dziećmi.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy
      - dla ZP – zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury,
      - dla UZ – do 40%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - dla ZP – nie ustala się,
      - dla UZ – zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust.4 oraz:
      - ogrodzenia - od strony północnej i południowej dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
      - śmietniki - dla terenów zabudowy usługowej murowane, zadaszone, o ścianach pełnych do wys. 1,5 m i wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów,
      - na terenie zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację urządzeń parkowych i rekreacyjnych,
    - e) inne:
      - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
      - ustala się lokalizację stacji transformatorowej; dopuszcza się przeniesienie, przebudowę lub likwidację stacji transformatorowej w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3,
      - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - od 5 m do 10 m,
      - do kalenicy - do 12 m,
    - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2,
    - c) geometria dachu:

- kąt nachylenia - od 10° do 45°,
  - kształt dachu – dowolny, z wykluczeniem dachu mansardowego,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy – nie ustala się,
  - e) inne - nawiązanie formą zabudowy do charakteru zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie;
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości;
  - 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
  - 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
    - a) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
    - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony - według § 5 oraz nawiązanie formą zabudowy do historycznych budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie;
  - 3) lokalizacja znaków reklamowych wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
- 1) obiekty i tereny chronione - tereny do zagospodarowania zielenią – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
- 1) dostępność drogowa - od ul. Władysława IV, ciągu 28.KD-X , a od ciągu 40.KD-X jedynie dojście piesze;
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków a ul. Władysława IV i terenem ciągu 28.KD-X.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu - w przypadku planowanej realizacji usług z zakresu pomocy społecznej lub opieki nad dziećmi zaleca się objęcie terenu konkursem architektoniczno-urbanistycznym, zorganizowanym z zachowaniem zasad rekomendowanych przez stowarzyszenia i izby zawodowe.**

**§ 16. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 4.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 4.M/U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,19 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.
  - 1) na terenie przy ul. Kościuszki 33a i 33b dopuszcza się:
    - a) usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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,
    - b) usługi pensjonatowe w całym budynku;
  - 2) na terenie przy ul. Władysława IV 1a dopuszcza się usługi w części lub w całym budynku, 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;

- 3) na całym terenie 4.M/U dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.

#### **4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – nie większa niż w stanie istniejącym, a dla zabudowy przy ul. Kościuszki 33b - do 30%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% z zaleceniem zwiększenia do 55%,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowych budynków historycznych oraz zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2,
- d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
  - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
- e) inne:
  - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących i zabudowy gospodarczej,
  - sytuowanie i posadowienie budynków - wg § 7 ust. 3,
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek między posesjami przy ul. Kościuszki 33a i Władysława IV 1a;

- 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy,
  - ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 10 m,
  - do kalenicy - do 12 m,
- b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – od 40° do 50°, a przy ul. Tadeusza Kościuszki 33b do 50°,
  - kształt dachu - wyklucza się dach mansardowy,
- d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
  - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
  - dopuszcza się rekompozycję przybudówek budynku przy ul. Władysława IV 1a zgodnie z zasadami określonymi w ustępie 7 pkt 2,
  - dopuszcza się przebudowę istniejącej piwnicy na posesji przy ul. Władysława IV 1a, przylegającej do budynku przy ul. Władysława IV 1b, polegającą jedynie na podniesieniu jej standardu i estetyki, bez powiększania jej gabarytów,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
- e) inne – nie ustala się;

- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;

- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;

- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:

- a) zakazuje się lokalizacji reklam,
- b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) przedmiot ochrony:

- a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,
- b) historyczna zabudowa: chronione planem budynki przy ul. Kościuszki 33a, 33b, Władysława IV 1a; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka;

- 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:

- a) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym

wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,

- b) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
- c) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
- d) lokalizacja sztyldów wg ust. 4 pkt 5,
- e) dopuszcza się rekompozycję – realizację tarasu na dachu lub nadbudowę części przybudówki od strony zachodniej budynku przy ul. Władysława IV 1a do wysokości budynku historycznego, z dostosowaniem do geometrii dachu budynku historycznego,
- f) dopuszcza się rekompozycję południowej przybudówki budynku przy ul. Władysława IV 1a polegającą na jej nadbudowie do wysokości południowego ryzalitu historycznej części budynku, z dachem płaskim lub z możliwością realizacji tarasu,
- g) dopuszcza się realizację wyjść z budynku historycznego na tarasy na dachach rekonstruowanych przybudówek,
- h) zachowanie i konserwacja ogrodzeń od strony południowej posesji przy ul. Kościuszki 33a i Władysława IV 1a.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - według § 4 oraz:

- 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Zasady kształtowania komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa – dojazd od drogi dojazdowej 29.KD-D, od ul. Władysława IV i od ciągu 28.KD-X;
- 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacją frontową budynku przy ul. Kościuszki 33b, a drogą dojazdową 29.KD-D.

**9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.

**10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – zaleca się usunięcie lub rekompozycję istniejącej zabudowy substandardowej oznaczonej na rysunku planu.

**§ 17. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 5.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 5.M/U.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,35 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

- 1) w istniejącym budynku mieszkalnym dopuszcza się usługi w parterze, a na pozostałych kondygnacjach usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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;

- 2) w nowej zabudowie dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową lub usługową, w tym pensjonatową;
- 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.

#### **4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – do 20%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 10 m od terenu 8.ZPk,
  - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
    - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
  - e) inne:
    - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
    - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
    - wyznacza się teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z rysunkiem planu - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopotckiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
    - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - od 7 m do 9 m,
    - do kalenicy - do 12 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie),
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – od 10° do 45°,
    - kształt dachu - nie ustala się,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - w budynku przy ul Kościuszki 33 c dopuszcza się prace budowlane polegające jedynie na utrzymaniu lub polepszeniu standardu technicznego budynku,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9; dopuszcza się wydzielenie jednej działki budowlanej (terenu inwestycji) na zapleczu budynku przy ul. Kościuszki 33c;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według § 5.**

#### **6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4.**

#### **7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Zasady kształtowania komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa - od ul. dojazdowej 29.KD-D;
- 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4.

**9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**

**10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu - zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczonej na rysunku planu.**

**§ 18. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 6.MNr,U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 6.MNr,U.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,82 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, usługowej o charakterze reprezentacyjnym.

- 1) dopuszcza się gastronomię w części budynku, jako uzupełnienie usług o charakterze reprezentacyjnym;
- 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
- 3) istniejący sposób użytkowania budynków, w tym budynku przy ul. Władysława IV 1 uznaje się za zgodny z planem.

**4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy - do 15%, a na posesji przy ul. Władysława IV 9 - do 30%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 50% z zaleceniem zwiększenia do 55%, a na posesji przy ul. Władysława IV 9 nie mniej niż 30%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 10 m od terenu 8.ZPk, wzdłuż elewacji frontowych historycznej zabudowy chronionej planem oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
  - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
- e) inne:
  - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek między posesjami przy ul. Władysława IV 1 i Kościuszki 33 c,
  - wyznacza się teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z rysunkiem planu - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopotckiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- podstawowej na posesji przy ul. Władysława IV 1 i podstawowej na posesji przy ul. Władysława IV 7 (działka nr 157):
  - ilość kondygnacji nadziemnych - do 3,
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - nie ustala się,
  - do kalenicy - do 12 m,
- towarzyszącej rezydencjom:
  - ilość kondygnacji nadziemnych – do 2,
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 6 m,
  - do kalenicy – do 8 m,



- b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – od 45° do 60°,
  - kształt dachu – wyklucza się dach płaski,
- d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
  - uznaje się istniejącą zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej chronionej planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 nie dotyczą zabudowy wpisanej do rejestru zabytków,
- e) inne – nie ustala się;

3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;

4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;

5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:

a) zakazuje się lokalizacji reklam,

b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) przedmiot ochrony:

a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,

b) historyczna zabudowa wpisana do rejestru zabytków: willa przy ul. Władysława IV 3 – rejestr zabytków nr 937 z dnia 12.09.1977, budynek przy ul. Władysława IV 9 - rejestr zabytków nr 1073 z dnia 21.12.1984; cechy stylowe - zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków,

c) historyczna zabudowa chroniona planem - budynki przy ul. Władysława IV 1, 5; cechy stylowe - kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, szyberka, zabytkowy układ i wyposażenie wnętrz budynków;

2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:

a) na zapleczu posesji oraz na granicach między posesjami, na których zlokalizowane są obiekty wpisane lub postulowane do wpisu do rejestru zabytków poza zabudową istniejącą podstawową dopuszcza się jedynie realizację obiektów w formie zabudowy tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom wg zasad określonych w ust. 4 pkt 2,

b) zachowanie, konserwacja założeń parkowo – ogrodowych rezydencji oraz zachowanie lub przywrócenie założeń ogrodowych na posesjach przy ul. Władysława IV 1, 7, 9,

c) ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z decyzją o wpisie, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków,

d) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,

e) w zabudowie chronionej ustaleniami planu w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, bez możliwości zmiany konstrukcji okna

f) w historycznej zabudowie nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połączone,

g) w historycznej zabudowie lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.

#### **6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**

1) obiekty i tereny chronione:

a) założenie parkowe na nieruchomości gruntowej przy ul. Władysława IV 3 i 5,

b) zieleń zachowana na posesjach przy ul. Władysława IV 1 i 9,

- c) tereny do zagospodarowania zielenią – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony:
  - a) uzupełnienie zieleni parkowej zgodnie z kształtem i formą oraz gatunkami roślin istniejących,
  - b) wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
  - 1) dostępność drogowa - od ul. Władysława IV (30.KD-D) i ul. Lipowej (31.KD-D);
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu:**
  - 1) postuluje się wpis do rejestru zabytków budynku przy ul. Władysława IV 1 wraz z nieruchomością gruntową zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) postuluje się wpis do rejestru zabytków nieruchomości gruntowych przy ul. Władysława IV 3 i 5 oraz Władysława IV 9 zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 7.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 7.M/U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,27 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.
  - 1) dopuszcza się usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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,
  - 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku,
  - 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy:
      - na posesji przy ul. Lipowej 15, 17 – nie większa niż w stanie istniejącym,
      - na posesji przy ul. Lipowej 19 - do 42%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna:
      - na posesji przy ul. Lipowej 15, 17 – nie mniejsza niż w stanie istniejącym,
      - na posesji przy ul. Lipowej 19 – nie mniejsza niż 40%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowej budynku przy ul. Lipowej 15 oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
      - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń zlokalizowanych w sąsiedztwie, na posesji przy ul. Lipowej 15, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - e) inne:
      - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,

- dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek między posesjami przy ul. Lipowej 17 i Władysława IV 3,
  - wyznacza się teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z rysunkiem planu - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopotkiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - ilość kondygnacji nadziemnych - od 2 do 3,
    - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – nie ustala się,
    - do kalenicy – wysokość od naturalnej rzędnej terenu (13,3 m n.p.m.) - do 12,5 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:1,5 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia - do 80°,
    - kształt dachu – wielospadowy lub mansardowy, z wykluczeniem płaskiego,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
- a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5, a także historyczna frontowa linia zabudowy,
    - b) historyczna zabudowa:
      - chroniony planem budynek przy ul. Lipowej 15 - cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka, zabytkowe wyposażenie wnętrza budynku,
      - chroniony planem budynek przy ul. Lipowej 17 - cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, snycerka, zabytkowe wyposażenie wnętrza budynku;
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) zachowanie historycznej parcelacji wg rysunku planu,
    - b) konserwacja i restauracja ogrodzenia frontowego posesji przy ul. Lipowej 15,
    - c) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - d) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - e) w budynku przy ul. Lipowej 17 dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z możliwością zmiany konstrukcji okien, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki; w najwyższej kondygnacji dopuszcza się zmianę

kształtu otworów okiennych, w tym ich powiększenie, zmianę ilości okien i inne ich rozmieszczenie; dopuszcza się podwyższenie budynku o 1,2 m z zachowaniem kąta nachylenia połaci dachowych,

f) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - według § 4 oraz:

- 1) obiekty i tereny chronione - zieleń zachowana na posesji przy ul. Lipowej 15 oraz teren do zagospodarowania zielenią;
- 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Zasady kształtowania komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa - od ul. Lipowej (31.KD-D);
- 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków a granicą terenu, wzdłuż ul. Lipowej.

**9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.

**10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - postuluje się wpis do rejestru zabytków budynku przy ul. Lipowej 15 wraz z nieruchomością gruntową zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 20. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 8.ZPk W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 8.ZPk.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,43 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** Teren zieleni na skarpach (naturalne zadrzewienia i zakrzewienia skarp Klifu Sopotckiego).

**4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – zakaz zabudowy; dopuszcza się umocnienie klifu w postaci murów oporowych oraz urządzenie przejścia pieszego (schody na przedłużeniu dochodzących ulic i ciągów pieszych),
- b) mała architektura - oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie; zakazuje się lokalizacji śmietników,
- c) inne:
  - zakazuje się lokalizacji znaków reklamowych,
  - dopuszcza się urządzenie przejścia pieszego w postaci schodów z balustradami i ze spocznikami wykonanych z naturalnych materiałów jedynie w miejscu wyznaczonym na rysunku planu;

2) zasady łączenia i podziału nieruchomości – nie ustala się;

3) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – według § 5.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - według § 4 oraz:

- 1) obiekty i tereny chronione - zróżnicowane wiekowo zadrzewienia i runo z chronionymi gatunkami roślin;
- 2) zasady ochrony:
  - a) cały teren stanowi teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem

stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopockiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia,

- b) utrzymanie istniejącej roślinności połączone z restytucją jej składu gatunkowego,
- c) zakaz zmiany warunków siedliskowych,
- d) zakaz wprowadzania gatunków obcych siedliskowo,
- e) wyłączenie klifu z jakichkolwiek form penetracji przez ludzi poza zagospodarowanymi przejściami (schodami).

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**

**9. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

**§ 21. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 9.ZPk W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 9.ZPk.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,17 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** Teren zieleni na skarpach (naturalne zadrzewienia i zakrzewienia skarp Klifu Sopockiego).

**4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – zakaz zabudowy z wyjątkiem umocnień klifu w postaci murów oporowych,
- b) mała architektura: oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy w sąsiedztwie; zakazuje się lokalizacji śmietników,
- c) inne:
  - dopuszcza się wejście na teren posesji przy ul. 3 Maja 28 w formie schodów terenowych jako niepubliczne przejście piesze zlokalizowane w miejscu już istniejącego,
  - zakaz penetracji terenu poza niepublicznym przejściem pieszym,
  - zakazuje się lokalizacji znaków reklamowych;

2) zasady łączenia i podziału nieruchomości – nie ustala się;

3) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według § 5.**

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**

1) obiekty i tereny chronione - zróżnicowane wiekowo zadrzewienia i runo z chronionymi gatunkami roślin;

2) zasady ochrony:

- a) cały teren stanowi teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopockiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia,
- b) utrzymanie istniejącej roślinności połączone z restytucją jej składu gatunkowego,
- c) zakaz zmiany warunków siedliskowych,
- d) zakaz wprowadzania gatunków obcych siedliskowo,

- e) wyłączenie klifu z jakichkolwiek form penetracji przez ludzi poza zagospodarowanymi przejściami (schodami).

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**

**9. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

**§ 22. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 10.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 10.M/U.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,72 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

- 1) dopuszcza się usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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;
- 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
- 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.

**4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zasady zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy:

- przy ul. Dębowej 3 i 7a - do 20%,
- pozostałych działek - do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- przy ul. Dębowej 3 i 7a – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
- pozostałych działek – nie mniejsza niż 40%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 10 m od krawędzi klifu (terenu 9.ZPk), wzdłuż elewacji frontowych budynków historycznych oraz zgodnie z rysunkiem planu,

d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz

- ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,

e) inne:

- zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
- sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
- wyznacza się teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych zgodnie z rysunkiem planu - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; wszelkie prace inwestycyjne poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopotckiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3, a na posesji przy ul. Lipowej 16 - od 3 do 4,
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 9 m, a na posesji przy ul. Lipowej 16 - do 12 m,
  - do kalenicy - do 12 m, a na posesji przy ul. Lipowej 16 do 15 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:3 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – od 30° do 60°,
    - kształt dachu – dwuspadowy lub czterospadowy, z wykluczeniem płaskiego,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
  - e) inne – nie ustala się;
  - 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9; nie dopuszcza się wtórnej parcelacji;
  - 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
    - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
    - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>;
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,
    - b) historyczna zabudowa: chronione planem budynki przy ul. Lipowej 16, ul. Dębowej 3, 5, 7, 9 oraz ul. 3 Maja 28; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka, zabytkowe wyposażenie wewnątrz budynków,
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) zachowanie historycznej parcelacji,
    - b) zachowanie i konserwacja ogrodzeń od strony ulic posesji przy ul. Lipowej 16 oraz Dębowej 3, 5, 7, 9,
    - c) zaleca się przywrócenie historycznego podziału parcelacyjnego na granicy między posesjami przy ul. Dębowej 3 i Lipowej 16 przebiegającego wzdłuż dzielącego je ogrodzenia,
    - d) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - e) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - f) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna
    - g) dopuszcza się rekompozycję dachu budynku przy ul. Dębowej 5, 7 (przebudowa lukarn),
    - h) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
- 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki i ogrody przydomowe na skarpie przy ul. 3 Maja (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
- 1) dostępność drogowa - od ul. Lipowej (31.KD-D) oraz ul. Dębowej (32.KD-D), a od ul. 3 Maja jedynie dojście piesze;
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4 zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków a ulicami.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczonej na rysunku planu.

**§ 23. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 11.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 11.M/U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,85 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.
  - 1) dopuszcza się usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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;
  - 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
  - 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy:
      - przy ul. Władysława IV 17 i ul. Dębowej 10 – do 25%,
      - dla pozostałego terenu - do 45%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna:
      - przy ul. Władysława IV 17 i ul. Dębowej 10 – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
      - dla pozostałego terenu – nie mniejsza niż 20%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowych budynków historycznych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
      - ogrodzenia - od strony ulic dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - e) inne:
      - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
      - dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działek między posesjami przy ul. 3 Maja 32 a,b,c, Władysława IV 19 i Dębowej 12 i na granicy posesji przy ul. Dębowej 2 i 4 oraz Dębowej 6 i Władysława IV 13;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - ilość kondygnacji nadziemnych:
        - przy ul. Władysława IV 17 i 19, ul. 3.Maja 32 a,b,c i ul. Dębowej 10 i 12 - od 2 do 3,



- dla pozostałych – od 2 do 4,
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej:
    - przy ul. Władysława IV 17 i 19, ul. 3.Maja 32 a,b,c i ul. Dębowej 10 i 12 - do 10 m,
    - dla pozostałych – do 12 m,
  - do kalenicy:
    - przy ul. Władysława IV 17 i 19, ul. 3.Maja 32 a,b,c i ul. Dębowej 10 i 12 - do 12 m,
    - dla pozostałych – do 15 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – od 30° do 70°, a przy ul. Dębowej 10 - do 60°,
    - kształt dachu – dwuspadowy, wielospadowy lub mansardowy z wykluczeniem płaskiego, który dopuszcza się tylko na posesji przy ul. Dębowej 10,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
  - 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
    - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
    - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5 i frontowa linia zabudowy od strony ulic,
    - b) historyczna zabudowa: chronione planem budynki przy ul. Lipowej 12, 14, Dębowej 2, 4, 6, 8, 10, 12, 3 Maja 32a, 32b, 32c, Władysława IV 11,13, 15,19; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka, balustrady balkonów, zabytkowe wyposażenie wewnątrz budynków;
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) zachowanie historycznej parcelacji,
    - b) zachowanie i konserwacja historycznych ogrodzeń posesji przy ul. Lipowej 12 i Dębowej 6,
    - c) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - d) w uzasadnionych przypadkach, za wyjątkiem budynków przy ul. Lipowej 14 i Dębowej 2, 4, dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
    - e) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - f) lokalizacja znaków reklamowych wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
- 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu oraz zieleń zachowana na posesjach przy ul. Dębowej 2,4 i Lipowej 14;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Zasady kształtowania komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa - od ul. Lipowej (31 KD-D), ul. Władysława IV (30.KD-D), ul. Dębowej (32.KD-D) i od ul. 3 Maja (25 KD-Z);
- 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków, a ulicami.

**9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.

**10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu:**

- 1) zaleca się rekompozycję budynku przy ul. Władysława IV 17;
- 2) zaleca się formowanie żywopłotów na granicach posesji wzdłuż ulic publicznych;
- 3) postuluje się wpis do rejestru zabytków budynków przy ul. Lipowej 14 i Dębowej 2,4 wraz z nieruchomościami gruntowymi zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 24. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 12.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 12.M/U.

**2. Powierzchnia:** ok. 1,21 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

- 1) dopuszcza się usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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,
- 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku,
- 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.

**4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – do 30%, a na działce nr 50/6 przy ul. Lipowej 6a do 15%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowych budynków historycznych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz:
  - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
- e) inne:
  - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej, z wyjątkiem garaży lub zespołu garaży w północnej części lub na północnej granicy posesji przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie: 3, 5, 7, 9, 11,
  - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicach działek między posesjami przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 9 i 11, ul. Władysława IV 10 i 12;

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - ilość kondygnacji nadziemnych: do 4, a na działce nr 50/6 przy ul. Lipowej 6a - 1,

- do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - od 5 m do 12 m, a na działce nr 50/6 przy ul. Lipowej 6a - nie ustala się,
- do kalenicy - do 14 m, a na działce nr 50/6 przy ul. Lipowej 6a - do 5 m,
- b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – nie ustala się,
  - kształt dachu - nie ustala się,
- d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
  - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
- e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) przedmiot ochrony:
  - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5, a także historyczna frontowa linia zabudowy,
  - b) historyczna zabudowa: chronione planem budynki przy ul. Lipowej 4, 6, 8, 10, ul. Władysława IV 10, 12, ul. Marii Skłodowskiej – Curie 3, 5, 7, 9, 11, 13, ul. Tadeusza Kościuszki 53-55; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka, werandy, balustrady balkonów, zabytkowe wyposażenie wnętrz budynków),
- 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
  - a) zachowanie historycznej parcelacji z dopuszczeniem podziału działki nr 49,
  - b) zachowanie i konserwacja historycznych ogrodzeń posesji przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 5, 9, 11, 13,
  - c) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
  - d) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
  - e) w uzasadnionych przypadkach, z wyjątkiem budynku przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 5, dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
  - f) na posesji przy ul. Tadeusza Kościuszki 53-55 dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku, zgodnie z rysunkiem planu; wysokość od naturalnej rzędnej terenu do najwyższej krawędzi ściany części nowoprojektowanej budynku nie mniej niż 7 m, nie więcej niż 12 m; do kalenicy do 14 m; geometria i pokrycie dachu części dobudowanej zgodnie z częścią historyczną,
  - g) na posesji przy ul. Lipowej 4 dopuszcza się nadbudowę o jedną kondygnację ryzalitu budynku i realizację na nim drewnianej werandy o gabarytach istniejącej werandy; dopuszcza się przywrócenie szczytowego układu połaci dachowych z zachowaniem wysokości ściany wschodniej i zachodniej,
  - h) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.

6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - według § 4 oraz:
  - 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki i ogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu oraz zieleń zachowana na posesji przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 5;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
8. **Zasady kształtowania komunikacji:**
  - 1) dostępność drogowa - od ul. Lipowej (33.KD-D), ul. Tadeusza Kościuszki (26.KD-L), ul. Marii Skłodowskiej – Curie (34.KD-D) i ul. Władysława IV (30.KD-D);
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków, a ulicami.
9. **Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.
10. **Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu:**
  - 1) zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
  - 2) postuluje się wpis do rejestru zabytków budynku przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 5 wraz z nieruchomością gruntową zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 13.MNr,U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 13.MNr,U.
2. **Powierzchnia:** ok. 0,21 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, usługowej o charakterze reprezentacyjnym.
  - 1) dopuszcza się gastronomię w części budynku, jako uzupełnienie usług o charakterze reprezentacyjnym;
  - 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku,
  - 3) istniejące przeznaczenie terenu uznaje się za zgodne z planem.
4. **Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – do 20%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowych budynku historycznego oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz:
      - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
      - e) inne - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - towarzyszącej rezydencjom:
        - ilość kondygnacji nadziemnych – do 2,
        - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 6 m,
        - do kalenicy – do 8 m,
      - podstawowej – nie większa niż wysokość zabudowy istniejącej,

- b) proporcje wymiarów rzutu - nie ustala się,
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – nie ustala się,
    - kształt dachu – nie ustala się,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
  - e) inne - parametry budynków lokalizowanych na posesji jako zabudowa towarzysząca rezydencjom muszą być mniejsze od parametrów zabudowy podstawowej zlokalizowanej na posesji;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
  - 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
    - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
    - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,
    - b) historyczna zabudowa: chroniony planem budynek przy ul. Tadeusza Kościuszki 51; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, zabytkowy układ i wyposażenie wnętrza budynku,
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) zachowanie historycznej parcelacji,
    - b) zachowanie i konserwacja ogrodzenia parceli,
    - c) poza istniejącą zabudową historyczną dopuszcza się jedynie realizację obiektów w formie zabudowy tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom wg zasad określonych w ust. 4 pkt 2,
    - d) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - e) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
    - f) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - g) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
- 1) obiekty i tereny chronione – zieleń zachowana na działce;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrów krzewów i trawników; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Zasady kształtowania komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa - od ul. Tadeusza Kościuszki (26.KD-L) i ul. Lipowej (33.KD-D);
- 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4 zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych pomiędzy ulicą a elewacją frontową budynku.

**9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.

**10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - postuluje się wpis do rejestru zabytków budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 51 wraz z nieruchomością gruntową zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 14.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 14.M/U.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,72 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

- 1) dopuszcza się usługi w suterenach lub parterach budynków, a dla terenu położonego przy ul. 3.Maja 42 co najmniej w parterach budynków;
- 2) dopuszcza się usługi w lokalach powyżej parteru zajmujące powierzchnię użytkową nie większą niż 80 m<sup>2</sup>, nie dotyczy terenu położonego przy ul. 3.Maja 42;
- 3) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
- 4) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12;
- 5) wyklucza się lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej;
- 6) uznaje się za zgodny z planem istniejący sposób użytkowania działki nr 131 – jako terenu rekreacyjnego związanego z usługami oświaty – przedszkolem zlokalizowanym na terenie 17.M/U.

**4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – do 40%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowych budynków historycznych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
    - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
  - e) inne:
    - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
    - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
    - dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na granicy działki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3,
    - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 10 m,
    - do kalenicy - nie więcej niż 13 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:1,5 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie), a dla budynku zlokalizowanego przy ul. 3.Maja 42 od 1:1 do 1:2,
  - c) geometria dachu:

- d) kąt nachylenia - od 20° do 50°, a dla budynku zlokalizowanego przy ul. 3.Maja 42 od 30° do 70°,
  - kształt dachu - nie ustala się,
- e) przekształcenia istniejącej zabudowy:
  - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
- f) inne:
  - dopuszcza się lokalizację budynków w południowej części historycznych posesji przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 6, 8,
  - nie dopuszcza się by podstawowe parametry (wysokość, wymiary rzutów) budynków lokalizowanych na zapleczu zabudowy historycznych posesji przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 6, 8 były większe od parametrów historycznej zabudowy podstawowej tych parcel;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9; dopuszcza się połączenie działek 78/2, 131, 79/2 i ich podział wzdłuż granicy historycznej pomiędzy posesjami przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 6 i 8;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu położonego przy ul. 3.Maja 42 ponadto:
    - dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
    - zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) przedmiot ochrony:
  - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5, a także frontowa linia zabudowy,
  - b) historyczna zabudowa: chronione planem budynki przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 2, 4, 6, 8, ul. Tedeusza Kościuszki 59 oraz ul. 3 Maja 40, 42a, 44; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka, balustrady balkonów, zabytkowe wyposażenie wnętrz;
- 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
  - a) zachowanie historycznej parcelacji,
  - b) zachowanie i konserwacja historycznych ogrodzeń posesji przy ul. Tadeusza Kościuszki 59 i Marii Skłodowskiej – Curie 8,
  - c) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
  - d) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
  - e) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
  - f) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.

#### **6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**

- 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.

- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
- 1) dostępność drogowa - od ul. Tadeusza Kościuszki (26.KD-L), ul. Marii Skłodowskiej – Curie (34.KD-D) oraz ul. 3 Maja (39.KD-Z); do posesji położonych przy ul. 3. Maja 44 i 42a dojazd od ul. 3 Maja poprzez drogę wewnętrzną 41.KDW;
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków a ulicami.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu:**
- 1) zaleca się formowanie żywopłotów wzdłuż granic posesji z ulicami publicznymi;
  - 2) zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy gospodarczej oznaczonej na rysunku planu.

**§ 27. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 15.U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 15.U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,23 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy usługowej.  
Dopuszcza się lokalizację 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.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – do 40%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowej historycznej zabudowy chronionej planem oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
      - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - e) inne:
      - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
      - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – od 5 m, do 10 m,
      - do kalenicy - do 12 m,
    - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:3,
    - c) geometria dachu:
      - kąt nachylenia – od 12° do 45°,
      - kształt dachu - nie ustala się,
    - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:



- uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej chronionej planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 nie dotyczą zabudowy wpisanej do rejestru zabytków,
- e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9 oraz:
- a) nie dopuszcza się wtórnych podziałów parcelacyjnych,
  - b) zaleca się łączenie posesji przy ul. Tadeusza Kościuszki 61 w granicach historycznych;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
- a) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących, takich jak stojak reklamowy, sztaluga przenośna, stoisko promocyjno – reklamowe, dotyczące wyłącznie informacji o wydarzeniach kulturalnych, o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
- a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,
  - b) historyczna zabudowa wpisana do rejestru zabytków nr 858 z dnia 15.01.1977 r.- budynki przy ul. Tadeusza Kościuszki 63 (budynek mieszkalny i gospodarczy); cechy stylowe zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru,
  - c) historyczna zabudowa chroniona planem – budynek przy ul. Tadeusza Kościuszki 61; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki,
- 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
- a) zachowanie historycznej parcelacji,
  - b) ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z decyzją o wpisie, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków,
  - c) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
  - d) w zabudowie chronionej ustaleniami planu w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna
  - e) w historycznej zabudowie nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
  - f) w historycznej zabudowie dopuszcza się lokalizację znaków reklamowych wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
- 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu oraz zieleń zachowana na posesji przy ul. Tadeusza Kościuszki 63;
- 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrów krzewów i trawników, utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy

uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Zasady kształtowania komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa - od ul. Tadeusza Kościuszki (26.KD-L);
- 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków a ulicami.

**9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.

**10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - postuluje się wpis do rejestru zabytków nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Tadeusza Kościuszki 63 zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 16.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 16.M/U.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,13 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

- 1) usługi należy lokalizować co najmniej w parterach budynków;
- 2) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12;
- 3) wyklucza się usługi w zakresie obsługi samochodów oraz usługi nie odpowiadające wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej.

**4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – do 40%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz:
  - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
- e) inne:
  - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
  - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,

2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – nie ustala się,
  - do kalenicy – do 12 m,
- b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów zabudowy w sąsiedztwie),
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia – od 30° do 70°,
  - kształt dachu - nie ustala się,
- d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
  - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy,
- e) inne – nie ustala się;

3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9; nie dopuszcza się wtórnych podziałów parcelacyjnych;

- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
  - a) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - według § 5.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - według § 4.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
8. **Zasady kształtowania komunikacji:**
  - 1) dostępność drogowa - od ul. 3. Maja;
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków, a ulicami.
9. **Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.
10. **Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - nie ustala się.

**§ 29. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 17.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 17.M/U.
2. **Powierzchnia:** ok. 0,72 ha.
3. **Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, w tym usług oświaty, opieki nad dziećmi, kultury.
  - 1) dopuszcza się usługi w suterenach lub parterach budynków;
  - 2) dopuszcza się usługi w lokalach powyżej parteru zajmujące powierzchnię użytkową nie większą niż 80 m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
  - 4) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12;
  - 5) wyklucza się lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej.
4. **Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – do 40%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowych budynków historycznych oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
      - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - e) inne:
      - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,

- ustala się lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się jej przeniesienie, przebudowę lub likwidację w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą,
  - dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy między posesjami przy ul. 3 Maja 38 i 38a;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
    - ilość kondygnacji nadziemnych – do 4,
    - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – nie ustala się,
    - do kalenicy - do 18 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:4 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia – od 40° do 60°, a dla części południowej budynku przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 10-12 – do 60°,
    - kształt dachu - wielospadowy, wyklucza się dach mansardowy; dla części południowej budynku przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 10-12 dopuszcza się dach płaski,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
    - dopuszcza się rekompozycję kiosku zlokalizowanego przy ul. 3 Maja 34a polegającą na podniesieniu jego standardu i estetyki, bez powiększania gabarytów,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
- a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,
    - b) historyczna zabudowa: kształt bryły, forma i detale elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka, zabytkowe wyposażenie wnętrza chronionego planem budynku przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 10/12; kształt bryły, forma i detale elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki chronionych planem budynków przy ul. 3 Maja 38, 38a, 36, 34, ul. Władysława IV 16;
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) zachowanie i konserwacja historycznych ogrodzeń posesji przy ul. Marii Skłodowskiej – Curie 10/12,
    - b) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - c) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - d) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
    - e) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**

- 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
- 1) dostępność drogowa - od ul. Władysława IV (30.KD-D), ul. Marii Skłodowskiej – Curie (34.KD-D), ul. 3 Maja (39.KD-Z);
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacją frontową budynku przy ul. Marii Skłodowskiej - Curie 10/12, a ulicą.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu:**
- 1) zaleca się likwidację funkcji mieszkaniowej w suterenach budynków przy ul. 3 Maja 34, 36, ul. Władysława IV 16;
  - 2) zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy oznaczonej na rysunku planu;
  - 3) zaleca się likwidację lub rekompozycję kiosku zlokalizowanego przy ul. 3 Maja 34 a.

**§ 30. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 18.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 18.M/U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,16 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.
  - 1) dopuszcza się usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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;
  - 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
  - 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – do 40%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowej budynku historycznego oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
      - ogrodzenia - od strony ulicy dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - e) inne:
      - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
      - dopuszcza się lokalizację zabudowy na zachodniej i południowej granicy posesji;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
    - ilość kondygnacji nadziemnych - do 4,
    - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 12,
    - do kalenicy - do 16 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:4 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia - do 45°,
    - kształt dachu - wyklucza się dach mansardowy,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
  - 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
    - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
    - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5, a także frontowa linia zabudowy,
    - b) historyczna zabudowa: chronione planem budynki przy ul. 3 Maja 53, 53a; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki i okien, snycerka budynku;
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
    - c) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - d) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4.**
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
- 1) teren znajduje się w strefie B1 ograniczenia gabarytu, wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
- 1) dostępność drogowa - od ul. 3 Maja;

- 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków, a ulicami.

**9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.

**10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – nie ustala się.

**§ 31. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 19.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 19.M/U.

**2. Powierzchnia:** ok. 1,05 ha.

**3. Przeznaczenie terenu:** teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

- 1) dopuszcza się usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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;
- 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
- 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12;
- 4) dopuszcza się funkcję usługową w całym budynku przy ul. Króla Jana Kazimierza 2.

**4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – do 40%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
    - ogrodzenia - od strony ulicy dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków; na granicy południowej, ze stadionem dopuszcza się ogrodzenia pełne, o wysokości do 2 m, z wyłączeniem drewnianych i prefabrykowanych betonowych,
  - e) inne:
    - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
    - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
    - ustala się lokalizację stacji transformatorowej; dopuszcza się przeniesienie, przebudowę lub likwidację stacji transformatorowej w uzgodnieniu z instytucją eksploatującą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - ilość kondygnacji nadziemnych - od 3 do 4, a przy ul. Króla Jana Kazimierza 2 do 2
    - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 12 m, a przy ul. Króla Jana Kazimierza 2 – nie ustala się,
    - do kalenicy - do 15 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - nie ustala się,
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia - od 30° do 45°, a przy ul. Króla Jana Kazimierza 2 - do 45°,
    - kształt dachu – dowolny, z wykluczeniem mansardowego,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:

- a) zakazuje się lokalizacji reklam,
- b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - według § 5.**
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4.**
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
  - 1) teren znajduje się w strefie B1 ograniczenia gabarytu, wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
  - 1) dostępność drogowa - od ul. 3 Maja i ul. Króla Jana Kazimierza;
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

**§ 32. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 20.ZP W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 20.ZP.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,14 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – zakaz zabudowy,
    - b) mała architektura:
      - ogrodzenia - od strony ulicy dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
      - oświetlenie według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy; zakazuje się lokalizacji śmietników,
    - c) inne - zakazuje się lokalizacji znaków reklamowych;
  - 2) zasady łączenia i podziału nieruchomości - nie ustala się;
  - 3) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – według § 5.**
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
  - 1) obiekty i tereny chronione - zróżnicowane wiekowo zadrzewienia reliktu jaru dawnego Potoku Karlikowskiego;
  - 2) zasady ochrony - utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu i roślinności stabilizującej zbocza jaru; zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się jaru.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
  - 1) teren znajduje się w strefie B1 ograniczenia gabarytu, wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**
- 9. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**



**§ 33. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 21.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 21.M/U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 2,60 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.
  - 1) dopuszcza się usługi w suterrenach lub parterach budynków;
  - 2) dopuszcza się usługi w lokalach powyżej parteru zajmujące powierzchnię użytkową nie większą niż 80 m<sup>2</sup>;
  - 3) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
  - 4) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12;
  - 5) wyklucza się lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowskiej i konserwatorskiej;
  - 6) działki nr 74/6 i 68/3 zlokalizowane na rogu ulic Marynarzy i Tadeusza Kościuszki przeznacza się dla funkcji usługowej, z wykluczeniem mieszkaniowej;
  - 7) istniejący sposób użytkowania budynków, w tym budynków usługowych przy ul. Tadeusza Kościuszki 34, 38, 64 i 66 uznaje się za zgodny z planem.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy - na działkach nr 74/6 i 68/3 zlokalizowanych na rogu ulic Marynarzy i Tadeusza Kościuszki do 195 m<sup>2</sup>; na pozostałym terenie - do 30%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna - na działkach nr 74/6 i 68/3 zlokalizowanych na rogu ulic Marynarzy i Tadeusza Kościuszki nie ustala się; na pozostałym terenie – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz:
      - w pierzei ul. Kościuszki - wzdłuż elewacji frontowych historycznej zabudowy chronionej planem,
      - wzdłuż granicy z obszarem kolejowym w odległości 10 m od granicy obszarów kolejowych oraz 20 m od osi zewnętrznego toru kolejowego; linie te nie dotyczą istniejącej zabudowy, dla której dopuszcza się rozbudowę od strony wschodniej,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz:
      - ogrodzenia - od strony ul. Tadeusza Kościuszki dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
      - dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2 m od strony terenów kolejowych,
    - e) inne:
      - wyznacza się teren komunikacji wewnętrznej z dopuszczeniem parkingów jako dojazd do posesji położonych przy ul. Tadeusza Kościuszki 30, 32, 34 i na zaplecze budynków zlokalizowanych na działkach nr 74/6 i 68/3,
      - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
      - na działkach nr 74/6 i 68/3 zlokalizowanych na rogu ulic Marynarzy i Tadeusza Kościuszki – dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działek,
      - dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na północnej i zachodniej granicy posesji przy ul. Tadeusza Kościuszki 66 oraz w odległości 1,5 od tych granic;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - ilość kondygnacji nadziemnych - na działkach nr 74/6 i 68/3 zlokalizowanych na rogu ulic Marynarzy i Tadeusza Kościuszki – do 2, przy ul. Tadeusza Kościuszki 44 do 5, na pozostałym terenie – od 2 do 4,
      - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - na działkach nr 74/6 i 68/3 zlokalizowanych na rogu ulic Marynarzy i Tadeusza Kościuszki do 10 m, na pozostałym terenie – do 12 m,

- do kalenicy - na działkach nr 74/6 i 68/3 zlokalizowanych na rogu ulic Marynarzy i Tadeusza Kościuszki do 10 m, na pozostałym terenie - do 16 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie), a dla działek nr 74/6 i 68/3 nie ustala się,
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia - dla budynków przy ul. Kościuszki 64, 66 i 68 – od 40° do 60° dla pozostałych budynków – od 12° do 60°,
    - kształt dachu – nie ustala się,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
    - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
    - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9; dopuszcza się wtórne podziały dla wydzielenia terenu komunikacji wewnętrznej z dopuszczeniem parkingów zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu – dopuszcza się istniejące zagospodarowanie na części działki nr 74/6 i 68/3 jako tymczasowe.
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
- a) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
- a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,
  - b) historyczna zabudowa: chronione planem budynki przy ul. Tadeusza Kościuszki 30, 32, 36, 40, 42, 44, 48, 50, 52, 54, 56, 60, 62, 64, 66a, 68; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, balustrady balkonów, snycerka, zabytkowe wyposażenie wnętrz,
- 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
- a) zachowanie historycznej parcelacji,
  - b) zaleca się przywrócenie tradycyjnych ogrodzeń na posesji przy ul. Tadeusza Kościuszki 50, 52, 54, 56, 60 i 62 na granicy z ulicą,
  - c) przywrócenie zagospodarowania przedogródków wzdłuż ul. Tadeusza Kościuszki zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
  - e) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
  - f) w uzasadnionych przypadkach, z wykluczeniem budynków przy ul. Tadeusza Kościuszki 56 i 64, dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
  - g) lokalizacja znaków reklamowych wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
- 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu oraz zieleń zachowana na posesjach przy ul. Tadeusza Kościuszki 56 i 64;

- 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot;
  - 3) sposoby zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie obszaru kolejowego określają przepisy odrębne.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
  - 1) dostępność drogowa – dojazd od ul. Tadeusza Kościuszki (26.KD-L);
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4. oraz:
    - a) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków, a ulicą z wyjątkiem terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się lokalizację parkingów w strefie zakazu lokalizacji zabudowy od terenów kolejowych.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury** – zgodnie z § 11.
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu:**
  - 1) zaleca się łączenie działek w granicach historycznych posesji;
  - 2) zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oraz oznaczonej na rysunku planu;
  - 3) postuluje się wpis do rejestru zabytków budynków przy ul. Tadeusza Kościuszki 56 i 64 wraz z nieruchomościami gruntowymi, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 4) w celu spójnego zagospodarowania zaleca się objęcie koncepcją urbanistyczno – architektoniczną terenów zlokalizowanych w rejonie przejścia pieszego w ul. Marynarzy w powiązaniu z terenami położonymi poza obszarem planu.

**§ 34. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 22.MNr,U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 22.MNr,U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,49 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, usługowej o charakterze reprezentacyjnym.
  - 1) dopuszcza się gastronomię w części budynku, jako uzupełnienie usług o charakterze reprezentacyjnym;
  - 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – do 20%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie ustala się,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
      - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - e) inne:
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,
      - dopuszcza się lokalizację zabudowy na granicy działki;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy towarzyszącej rezydencjom:
    - a) wysokość zabudowy:

- ilość kondygnacji nadziemnych - do 2,
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 6 m,
  - do kalenicy - do 8 m,
- b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów budynków historycznych zlokalizowanych na terenie),
- c) geometria dachu:
- kąt nachylenia - od 10° do 20°,
  - kształt dachu - nie ustala się,
- d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
- ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy,
  - parametry budynków lokalizowanych na posesji jako zabudowa towarzysząca rezydencjom muszą być mniejsze od parametrów zabudowy podstawowej (historycznej) zlokalizowanej na posesji,
- e) inne - nawiązanie formą nowej zabudowy do charakteru zabudowy historycznej;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
- a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
- a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,
  - b) działka nr 25/4 - nr rejestru 1767 z dn. 22.12.2005 r oraz działka nr 25/3 na zapleczu posesji przy ul. Tadeusza Kościuszki 43 – rejestr zabytków nr 1764 z dn. 27.12.2005 r.
  - c) posesja przy ul. Tadeusza Kościuszki 41 – nr rejestru 1713 z dn. 16.08.2000 r.,
  - d) historyczna zabudowa: przy ul. Tadeusza Kościuszki 41 (willa z ogrodem i altana ogrodowa) - rejestr zabytków nr 1713/ z dn. 16.08.2000 oraz przy ul. Tadeusza Kościuszki 43 - rejestr zabytków nr 1767 z dn. 22.12.2005; cechy stylowe zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków;
- 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
- a) ochrona posesji wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z decyzjami o wpisie,
  - b) zachowanie i konserwacja ogrodzenia budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 41,
  - c) na zapleczu budynków chronionych poza zabudową istniejącą dopuszcza się jedynie realizację obiektów w formie zabudowy tradycyjnie towarzyszącej rezydencjom wg zasad określonych w ust. 4 pkt 2,
  - d) dopuszcza się rekompozycję oficyny przy ul. Władysława IV 2,
  - e) ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z decyzją o wpisie, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków,
  - f) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
  - g) lokalizacja szyldów wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
- 1) obiekty i tereny chronione - założenia ogrodowe;
  - 2) zasady ochrony - zgodnie z decyzjami o wpisie do rejestru zabytków.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

## 8. Zasady kształtowania komunikacji:

- 1) dostępność drogowa - od ul. Władysława IV i ul. Tadesza Kościuszki;
- 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków a ulicami.

## 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.

## 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.

### § 35. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 23.M/U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)

#### 1. Oznaczenie terenu: 23.M/U.

#### 2. Powierzchnia: ok. 0,73 ha.

#### 3. Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

- 1) dopuszcza się usługi w parterach budynków, a tylko na jednej z pozostałych kondygnacji usługi prowadzone w formie działalności gospodarczej przez właściciela lokalu, 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;
- 2) dopuszcza się usługi pensjonatowe w całym budynku;
- 3) dopuszcza się tylko usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej, zgodnie z definicją zawartą w § 12.

#### 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

##### 1) zasady zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy – do 25%,
- b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40%, z zaleceniem zwiększenia do 55%, a dla działki przy ul. Władysława IV 8 - nie mniejsza niż 50%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowych budynków historycznych chronionych planem oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
  - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
- e) inne:
  - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
  - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3,

##### 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3,
  - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - do 10 m,
  - do kalenicy – do 14 m,
- b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów zabudowy historycznej zlokalizowanej na terenie),
- c) geometria dachu:
  - kąt nachylenia - od 30° do 45°, a przy ul. Lipowej 3, 5, 7 od 15° do 45°,
  - kształt dachu – dowolny, z wykluczeniem mansardowego,
- d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
  - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej chronionej planem,
  - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 nie dotyczą zabudowy wpisanej do rejestru zabytków,
- e) inne – nie ustala się;

- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9; nie dopuszcza się wtórnych podziałów parcelacyjnych;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam,
  - b) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5, a także frontowa linia zabudowy od strony ulicy Lipowej,
    - b) historyczna zabudowa wpisana do rejestru zabytków nr 859 z dnia 15.01.1977 – budynek przy ul. Lipowej 9; cechy stylowe zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków,
    - c) historyczna zabudowa chroniona planem - budynki przy ul. Lipowej 3, 5, 7, Władysława IV 4, 6; cechy stylowe: kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka, balustrady balkonów, zabytkowe wyposażenie wnętrz;
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) zachowanie historycznej parcelacji - zakaz wtórnych podziałów parcelacyjnych,
    - b) zachowanie i konserwacja historycznych ogrodzeń posesji przy ul. Lipowej 3 i 5,
    - c) zachowanie i konserwacja słupa bramnego dawnej rezydencji zlokalizowanego na granicy wschodniej posesji przy ul. Władysława IV 6,
    - d) ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z decyzją o wpisie, w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków,
    - e) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - f) w zabudowie chronionej ustaleniami planu w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
    - g) w historycznej zabudowie nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - h) w historycznej zabudowie dopuszcza się lokalizację szyldów wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
  - 1) obiekty i tereny chronione - przedogródki (tereny do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu oraz zieleń zachowana na posesji przy ul. Lipowej 9;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników; utrzymanie i uzupełnianie drzewostanu.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
  - 1) dostępność drogowa - od ul. Lipowej (33.KD-D) i ul. Władysława IV (30.KD-D);
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków, a ulicami.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu:**

- 1) postuluje się wpis do rejestru zabytków nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Lipowej 9, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zaleca się formowanie żywopłotów na granicach posesji wzdłuż ulic publicznych;
- 3) zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczonej na rysunku planu.

**§ 36. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 24.U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 24.U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,12 ha.
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy usługowej.
  - 1) dopuszcza się lokalizację mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, lecz nie więcej niż na jednej kondygnacji powyżej parteru;
  - 2) wyklucza się lokalizację zakładów obsługi samochodów i stacji paliw oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej;
  - 3) istniejący sposób użytkowania budynku przy ul. Lipowej 1 uznaje się za zgodny z planem.
- 4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
  - 1) zasady zagospodarowania terenu:
    - a) powierzchnia zabudowy – do 40%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15%, z zaleceniem zwiększenia do 55%,
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – wzdłuż elewacji frontowej budynku historycznego oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) mała architektura wg § 7 ust. 4 oraz
      - ogrodzenia - dopuszcza się jedynie ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń o wartościach historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie, w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - e) inne:
      - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
      - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3;
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość zabudowy:
      - ilość kondygnacji nadziemnych – do 4,
      - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej – nie ustala się,
      - do kalenicy – do 15 m,
    - b) proporcje wymiarów rzutu - od 1:1 do 1:2 (zbliżone do proporcji rzutów zabudowy w sąsiedztwie),
    - c) geometria dachu:
      - kąt nachylenia – od 10° do 30°,
      - kształt dachu - nie ustala się,
    - d) przekształcenia istniejącej zabudowy:
      - uznaje się istniejącą zabudowę, w tym zabudowę o parametrach wykraczających poza ustalone powyżej regulacje jako zgodną z planem,
      - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy zawarte w ust. 4 pkt 2 dotyczą również przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy istniejącej zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń ustępu 5 dotyczących zabudowy historycznej,
    - e) inne – nie ustala się;
  - 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9, z zakazem wtórnych podziałów parcelacyjnych;
  - 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
  - 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
    - a) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>;

- c) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, dotyczących wyłącznie informacji edukacyjno-kulturalnych.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony:
    - a) struktura przestrzenna obszaru według § 5,
    - b) historyczna zabudowa: cechy stylowe (kształt bryły, forma i detal elewacji, rodzaj pokrycia dachowego, forma stolarki, snycerka) chronionego planem budynku przy ul. Lipowej 1 oraz kształt bryły, forma i detal elewacji chronionego planem budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 47;
  - 2) zasady ochrony według § 5, a także dla struktury przestrzennej i historycznej zabudowy - restauracja istniejącej substancji oraz:
    - a) zakaz wtórnych podziałów parcelacyjnych,
    - b) zachowanie i konserwacja ogrodzenia przedogródka od strony południowej przed budynkiem przy ul. Lipowej 1,
    - c) dopuszcza się przekształcenie historycznej zabudowy chronionej planem polegające na rozbudowie i nadbudowie; część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego; dopuszcza się podwyższenie kondygnacji poddasza dla poprawienia standardu zamieszkiwania lub adaptacji powierzchni nieużytkowych na cele użytkowe; przekształcenia historycznej zabudowy zgodnie z ust. 7 pkt 1,
    - d) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, z zachowaniem historycznych: parametrów przekrojów profili, podziałów, materiałów i kolorystyki, z możliwością zmiany konstrukcji okna,
    - e) nie dopuszcza się montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków za wyjątkiem urządzeń dla osób niepełnosprawnych; dopuszcza się okna połaciowe,
    - f) lokalizacja znaków reklamowych wg ust. 4 pkt 5.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4 oraz:**
- 1) obiekty i tereny chronione - przedogródek (teren do zagospodarowania zielenią) - zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) zasady ochrony - wprowadzenie biogrup krzewów i trawników.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Zasady kształtowania komunikacji:**
- 1) dostępność drogowa - od ul. Tadeusza Kościuszki (26.KD-L) i ul. Lipowej (33.KD-D);
  - 2) wymagania parkingowe - według § 10 pkt 4; zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych pomiędzy elewacjami frontowymi budynków a ulicami.
- 9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**
- 10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu - zaleca się usunięcie substandardowej zabudowy gospodarczej i garażowej oznaczonej na rysunku planu.**

**§ 37. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 25.U W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 25.U.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,01 ha
- 3. Przeznaczenie terenu:** Teren zabudowy usługowej z zakresu administracji, kultury i gastronomii. Dopuszcza się funkcje biurowe. Zakazuje się lokalizacji mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego. Wyklucza się lokalizację zakładów obsługi samochodów i stacji paliw oraz usług



nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej.

#### **4. Warunki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy – nie ustala się,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – na granicy działki,
  - d) mała architektura wg § 7 ust. 4,
  - e) inne:
    - zakazuje się lokalizowania nowych garaży wolnostojących lub połączonych oraz zabudowy gospodarczej,
    - sytuowanie i posadowienie budynków wg § 7 ust. 3;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - ilość kondygnacji nadziemnych – do 2 (w tym jedna w poddaszu),
    - do górnej krawędzi ściany zewnętrznej - od 5 m do 9 m,
    - do kalenicy - do 10 m,
  - b) proporcje wymiarów rzutu – nie ustala się,
  - c) geometria dachu:
    - kąt nachylenia - od 40° do 50°,
    - kształt dachu – dowolny, z wykluczeniem dachu mansardowego,
  - d) przekształcenia istniejącej zabudowy – uznaje się istniejącą zabudowę zrealizowaną zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną za zgodną z planem,
  - e) inne – nie ustala się;
- 3) zasady łączenia i podziału nieruchomości wg § 9;
- 4) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) zasady lokalizacji znaków reklamowych zgodnie z § 6 pkt 1 i 2, a także:
  - a) dopuszcza się lokalizację szyldów o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
- 2) zasady ochrony - według § 5; nawiązanie formą zabudowy do historycznych budynków przy ul. Tadeusza Kościuszki 33 a i Władysława IV 1a.

#### **6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - według § 4.**

#### **7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

#### **8. Zasady kształtowania komunikacji:**

- 1) dostępność drogowa – dojazd od ul. Władysława IV;
- 2) wymagania parkingowe – nie ustala się.

#### **9. Zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury – zgodnie z § 11.**

#### **10. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

### **§ 38. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 26.KD-L W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 26.KD-L.
2. **Powierzchnia:** ok. 0,62 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica lokalna – (ul. Tadeusza Kościuszki).

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
- 3) nawierzchnia – nie ustala się;
- 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
- 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5,
- 2) zasady ochrony:
  - a) ochrona krawężników kamiennych,
  - b) ochrona i uzupełnienia przyulicznych ciągów zadrzewień po obu stronach ulicy,
  - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

#### **6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.

#### **7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

#### **8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – zaleca się przywrócenie kostki kamiennej w ulicy.

### **§ 39. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 27.KD-X W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

#### **1. Oznaczenie terenu:** 27.KD-X.

#### **2. Powierzchnia:** ok. 0,05 ha.

#### **3. Klasa i nazwa ulicy:** teren publicznego ciągu pieszego (ul. Marynarzy).

#### **4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
- 3) nawierzchnia – nie ustala się;
- 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
- 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się zadaszenie fragmentu ciągu pieszego lub/i lokalizację w poziomie pierwszego piętra jednokondygnacyjnego łącznika o powierzchni użytkowej nie przekraczającej 120 m<sup>2</sup>, łączącego obiekt przy ul. Tadeusza Kościuszki 26 z obiektami zlokalizowanymi na działkach 74/6 i 68/3. Dopuszcza się lokalizowanie elementów wspierających konstrukcję dachu na gruncie lub na ww. obiektach,

#### **5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
- 2) zasady ochrony:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących, z wyjątkiem reklam typu stojak reklamowy, sztaluga przenośna, słupek reklamowy związanych z działalnością prowadzoną na działce przyległej do miejsca ich usytuowania,
  - b) dopuszcza się lokalizację do 2 słupów ogłoszeniowo – reklamowych.

#### **6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.

- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – nie ustala się.

**§ 40. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 28.KD-X W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 28.KD-X.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,07 ha.
- 3. Klasa i nazwa ulicy:** teren publicznego ciągu pieszo – jezdnego.
- 4. Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – dopuszcza się nawierzchnię betonową;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony - zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:** według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – nie ustala się.

**§ 41. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 29.KD-D W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 29.KD-D.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,08 ha.
- 3. Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa.
- 4. Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – kostka kamienna;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5,

- 2) zasady ochrony - zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
8. **Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – nie ustala się.

**§ 42. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 30.KD-D W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 30.KD-D.
2. **Powierzchnia:** ok. 0,45 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa – (Władysława IV).
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – nie ustala się;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru urbanistycznej według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) utrzymanie tradycyjnego charakteru wnętrza ulicy poprzez zachowanie jej parametrów, przekroju, zadrzewień oraz nawierzchni z kostki kamiennej i kamiennych krawężników na odcinku drogi od ul. Lipowej do ul. 3 Maja,
    - b) uzupełnienia przyulicznych zadrzewień,
    - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
8. **Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - zaleca się przywrócenie nawierzchni z kostki kamiennej w części pokrytej asfaltem.

**§ 43. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 31.KD-D W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 31.KD-D.
2. **Powierzchnia:** ok. 0,12 ha.

3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa – (ul. Lipowa).
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – nie ustala się;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) utrzymanie tradycyjnego charakteru wnętrza ulicy poprzez zachowanie jej parametrów, przekroju, zadrzewień,
    - b) uzupełnianie przyulicznych zadrzewień,
    - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
8. **Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - zaleca się przywrócenie nawierzchni z kostki kamiennej.

**§ 44. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 32.KD-D W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 32.KD-D.
2. **Powierzchnia:** ok. 0,17 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa – (ul. Dębowa).
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – kostka kamienna;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) utrzymanie tradycyjnego charakteru wnętrza ulicy poprzez zachowanie jej parametrów, przekroju, zadrzewień oraz nawierzchni z kostki kamiennej,
    - b) uzupełnienia przyulicznych zadrzewień po obu stronach ulicy,
    - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na

zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

**§ 45. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 33.KD-D W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 33.KD-D.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,15 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa - (ul. Lipowa).

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
- 3) nawierzchnia – nie ustala się;
- 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
- 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
- 2) zasady ochrony:
  - a) utrzymanie tradycyjnego charakteru wnętrza ulicy poprzez zachowanie jej parametrów, przekroju, zadrzewień,
  - b) uzupełnienie przyulicznych zadrzewień,
  - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.**

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu - zaleca się przywrócenie nawierzchni z kostki kamiennej.**

**§ 46. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 34.KD-D W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 34.KD-D.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,19 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa – (ul. Marii Skłodowskiej - Curie).

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
- 3) nawierzchnia – nie ustala się;
- 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
- 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) utrzymanie tradycyjnego charakteru wnętrza ulicy poprzez zachowanie jej parametrów, przekroju, zadrzewień, kamiennych krawężników,
    - b) uzupełnienia przyulicznych zadrzewień po obu stronach ulicy,
    - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
8. **Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** - zaleca się przywrócenie nawierzchni z kostki kamiennej.

**§ 47. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 35.KD-D W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 35.KD-D.
2. **Powierzchnia:** ok. 0,13 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica dojazdowa - (ul. Króla Jana Kazimierza).
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – nie ustala się;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) utrzymanie tradycyjnego charakteru wnętrza ulicy poprzez zachowanie jej parametrów, przekroju, zadrzewień,
    - b) uzupełnienia przyulicznych zadrzewień po obu stronach ulicy,
    - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie B1 ograniczenia gabarytu, wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
8. **Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – nie ustala się.

**§ 48. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 36.KDW W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 36.KDW.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,035 ha.
- 3. Klasa i nazwa ulicy:** teren drogi wewnętrznej (dojazd do stadionu).
- 4. Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – nie ustala się;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) utrzymanie tradycyjnego charakteru ulicy – dopuszcza się kostkę betonową w nawierzchni,
    - b) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie B1 ograniczenia gabarytu, wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – teren stanowi drogę pożarową i dojazd ewakuacyjny do stadionu.

**§ 49. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 37.KD-X W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

- 1. Oznaczenie terenu:** 37.KD-X.
- 2. Powierzchnia:** ok. 0,03 ha.
- 3. Klasa i nazwa ulicy:** teren publicznego ciągu pieszego (ul. Lipowa).
- 4. Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – nie ustala się;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) konserwacja i restauracja schodów i ich balustrad,
    - b) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - 1) cały teren stanowi teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopotckiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia,



- 2) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

**§ 50. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 38.KD-X W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 38.KD-X.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,007 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** teren publicznego ciągu pieszego.

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
- 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
- 3) nawierzchnia – nie ustala się;
- 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
- 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
- 2) zasady ochrony:
  - a) utrzymanie tradycyjnego przebiegu ciągu pieszego,
  - b) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

**6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) cały teren stanowi teren potencjalnie zagrożony osuwaniem się mas ziemnych – zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarpy martwego klifu; w przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy - Klifu Sopotckiego, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.

**7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - według § 8 oraz:**

- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

**§ 51. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 39.KD-Z W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

**1. Oznaczenie terenu:** 39.KD-Z.

**2. Powierzchnia:** ok. 0,78 ha.

**3. Klasa i nazwa ulicy:** teren komunikacji publicznej - ulica zbiorcza – (ul. 3 Maja).

**4. Parametry i wyposażenie:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – nie ustala się;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) ochrona i uzupełnienia przyulicznych zadrzewień po północnej stronie ulicy,
    - b) dopuszcza się sytuowanie reklam wolnostojących o wysokości do 6 m, (przy zachowaniu warunków określonych w ustawie o drogach publicznych ze szczególnym uwzględnieniem zastrzeżeń obowiązujących dla pasa drogowego) i nie bliżej niż 15 m od krawędzi jezdni pod warunkiem sytuowania ich w odległościach nie mniejszych niż 50 m jedna od drugiej,
    - c) dopuszcza się lokalizacje reklam typu stojak reklamowy, sztaluga przenośna, słupek reklamowy oraz słupów ogłoszeniowo – reklamowych.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
- 8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu** – nie ustala się.

**§ 52. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 40.KD-X W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 40.KD-X.
  2. **Powierzchnia:** ok. 0,006 ha.
  3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren publicznego ciągu pieszego.
  4. **Parametry i wyposażenie:**
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
    - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy z sąsiedztwie;
    - 3) nawierzchnia – nie ustala się;
    - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
    - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony - zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
- 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
- 7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
- 1) teren znajduje się w strefie A2 konserwacji urbanistycznej wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.

**8. Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – nie ustala się.**

**§ 53. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU 41.KDW W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC KOŚCIUSZKI, SOBIESKIEGO, 3 MAJA W MIEŚCIE SOPOCIE (M-7/04)**

1. **Oznaczenie terenu:** 41.KDW.
2. **Powierzchnia:** ok. 0,012 ha.
3. **Klasa i nazwa ulicy:** teren drogi wewnętrznej - dojazd do terenu położonego przy ul. 3. Maja 42a i 44.
4. **Parametry i wyposażenie:**
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
  - 2) wyposażenie – oświetlenie przyuliczne – według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy;
  - 3) nawierzchnia – nie ustala się;
  - 4) zasady technicznej obsługi terenu i kształtowania infrastruktury - zgodnie z § 11;
  - 5) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - 1) przedmiot ochrony - struktura przestrzenna obszaru według § 5;
  - 2) zasady ochrony:
    - a) utrzymanie tradycyjnego charakteru ulicy – dopuszcza się kostkę betonową w nawierzchni,
    - b) zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.
6. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** - odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej wyposażonej w separatory zanieczyszczeń ropopochodnych.
7. **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów** - według § 8 oraz:
  - 1) teren znajduje się w strefie B1 ograniczenia gabarytu, wyznaczonej w decyzji o wpisie do rejestru zabytków, o której mowa w § 8 pkt 2; na wszelkie prace mające wpływ na zachowanie i ekspozycję walorów zabytkowych terenu i obiektów zabytkowych należy uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 2) wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot.
8. **Informacje i postulaty nie będące ustaleniami planu – teren 41.KDW stanowi drogę pożarową do terenu położonego przy ul. 3. Maja 42a i 44.**

### Rozdział 3

#### **Ustalenia końcowe**

- § 54.1. Część graficzna, rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kościuszki, Sobieskiego, 3 Maja, w mieście Sopotcie w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące oznaczenia graficzne:
    - 1) informacyjne, obowiązujące na podstawie odrębnych przepisów:
      - a) nieruchomości gruntowe i budynki wpisane do rejestru zabytków,
      - b) granica pomiędzy strefami A2 - konserwacji urbanistycznej i B1 - ograniczenia gabarytu wyznaczonymi w decyzji o wpisie do rejestru zabytków (nr rej. 936 z dnia 12.02.1979 r.),
      - c) granica pomiędzy obszarem B1 i C ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot,
      - d) granica strefy zakazu lokalizacji i uruchamiania stacji paliw lub urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne mogące znacząco oddziaływać na środowisko w odległości 500 m od granicy obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot - według statutu uzdrowiska,
    - 2) obowiązujące, wynikające z ustaleń planu:
      - a) granice obszaru objętego planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów w liniach rozgraniczających,
  - d) tereny do zagospodarowania zielenią,
  - e) historyczna zabudowa chroniona planem,
  - f) obiekty substandardowe wskazane do rekompozycji,
  - g) orientacyjne, główne kierunki przebiegu ogólnodostępnych ciągów pieszych,
  - h) teren komunikacji wewnętrznej z dopuszczeniem parkingów,
  - i) historyczne podziały parcelacyjne do ochrony,
  - j) wtórne podziały parcelacyjne dopuszczone w planie,
  - k) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - l) granica terenów potencjalnie zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) informacyjne, nie będące ustaleniami planu:
- a) nieruchomości gruntowe postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
  - b) obiekty postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
  - c) obiekty substandardowe zalecane do usunięcia,
  - d) linie wymiarowe i wymiary.

§ 55.1. 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.

§ 56. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 57. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

**Przewodniczący Rady Miasta Sopotu**