

**Uchwała Nr XXXVI/623/2006
Rady Miasta Sopotu
z dnia 27.04.2006 roku**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru ograniczonego ulicami Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego i 3 Maja, w mieście Sopotie

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128)

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” i uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru ograniczonego ulicami Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego i 3 Maja, w mieście Sopotie oznaczony symbolem **M-7/05**, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o pow. 11,20 ha w granicach, które przebiegają: ulicami 3 Maja, Sobieskiego, Chrobrego i Grunwaldzką, w mieście Sopotie.

§ 2

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na 31 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami od 01 do 31 oraz ich przeznaczenie wg następującej klasyfikacji:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej**

- **M – Zabudowa mieszkaniowa**

Tereny zabudowy mieszkaniowej, na których dopuszcza się:

- więcej niż dwa lokale mieszkalne w budynku,
- usługi w parterach budynków oraz w lokalach powyżej parteru zajmujących powierzchnię użytkową nie większą niż 80 m², z wykluczeniem usług handlu spożywczego i hurtowni, usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej,
- usługi pensjonatowe w całym budynku,

Dopuszczone usługi nie mogą zakłócać funkcji mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §2 ust.5. niniejszej uchwały.

- **M/U – Zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług**

Tereny zabudowy mieszkaniowej, na których dopuszcza się:

- więcej niż dwa lokale mieszkalne w budynkach,
- usługi w suterrenach lub parterach budynków,
- usługi w lokalach powyżej parteru zajmujące powierzchnię użytkową nie większą niż 80 m²,
- usługi pensjonatowe w całym budynku.

Dopuszczone usługi nie mogą zakłócać funkcji mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §2 ust.5. niniejszej uchwały. Wyklucza się lokalizację usług w zakresie obsługi samochodów oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowiskowej i konserwatorskiej.

2) tereny zabudowy usługowej

- **U – Zabudowa usługowa**

Tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, lecz nie więcej niż na jednej kondygnacji budynku powyżej parteru. Wyklucza się lokalizację zakładów obsługi samochodów i stacji paliw oraz usług nie odpowiadających wymaganym warunkom występującym na obszarze ochrony uzdrowskiej i konserwatorskiej.

- **UO – Zabudowa usługowa w zakresie oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej**

Tereny zabudowy usługowej z zakresu opieki nad dziećmi, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, a także usług z w/w zakresu realizowanych jako przedsięwzięcia komercyjne.
Dopuszcza się lokalizację mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, lecz nie więcej niż na jednej kondygnacji budynku powyżej parteru.

3) tereny zieleni

ZP - Zieleń urządzona

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

4) tereny komunikacji publicznej

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

KD-D – Drogi i ulice dojazdowe

KD-L – Drogi i ulice lokalne

KD-Z – Drogi i ulice zbiorcze

5) tereny komunikacji wewnętrznej

KDW – drogi wewnętrzne dojazdowe, pieszo - jezdne, piesze

6) tereny infrastruktury technicznej

E – Tereny urządzeń elektroenergetycznych

2. Na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację małych obiektów infrastruktury technicznej oraz sieci podziemnych infrastruktury miejskiej. Dopuszcza się modernizację istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. Przeznaczeniem podstawowym terenu może być więcej niż jedna funkcja podstawowa według klasyfikacji przyjętej w ustępie 1 niniejszego paragrafu.
4. Funkcja dopuszczalna jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego jest to funkcja występująca w związku z funkcją podstawową, nie zaś jako funkcja odrębna, mogąca występować samodzielnie. Musi być zrealizowana na tej samej działce budowlanej (lub na tym samym obszarze wymagającym łączenia i podziału działek ewidencyjnych) co funkcja podstawowa, której towarzyszy, chyba że regulacje w karcie terenu stanowią inaczej.
5. Usługi nie zakłócające funkcji mieszkaniowej – to usługi nieuciążliwe, których prowadzenie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska przewidzianych dla funkcji mieszkaniowej, a ponadto nie wywołuje innych zakłóceń funkcji mieszkaniowej takich jak: nadmierny ruch lub postój pojazdów utrudniający dostęp do budynków mieszkalnych, naruszanie części wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, ogródki lub dziedzińce w części mieszkalnej) przez klientów usług, zakłócanie ciszy nocnej, wytwarzanie dużych ilości odpadów, których przechowywanie koliduje z estetyką środowiska mieszkalnego itp.
6. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych wydzielonych terenów, zawarte są w kartach terenów w § 14 ustęp 2. Zakres funkcji dopuszczonych w danej strefie jest ograniczony regulacjami zawartymi w karcie danego terenu.

§ 3

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla obszaru opracowania planu:

- 1) kształtowanie struktury przestrzennej i rewaloryzacja zabytkowego zespołu urbanistycznego z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i struktury własności;

- 2) kształtowanie osnowy ekologicznej poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska, utrzymanie równowagi ekologicznej i powiązań przyrodniczych z otoczeniem przy zachowaniu istniejących oraz kształtowaniu nowych terenów zieleni ogólnodostępnej i zieleni na terenach przyległych do terenów publicznych – na posesjach prywatnych, w ogrodach i przedogródkach;
 - 3) ograniczenie intensywności i gabarytów zabudowy oraz zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych w celu ochrony walorów dziedzictwa kulturowego.
 - 4) odpowiednie kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, w tym ulic i placów, tworzących warunki publicznej aktywności oraz stanowiących miejsca tożsamości i identyfikacji przestrzeni;
2. Szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14, ustęp 2 niniejszej uchwały.

§ 4

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zachowanie i wzmocnienie osnowy ekologicznej poprzez racjonalne wykorzystanie potencjału środowiska i kształtowania równowagi ekologicznej obszaru planu;
 - 2) ochrona i wzmocnienie funkcji ekologicznej następujących elementów osnowy ekologicznej:
 - a) zadrzewień wzdłuż części ulic Kazimierza Wielkiego i Mieszka I, ulicy Książąt Pomorskich oraz jednostronnych zadrzewień ulicy 3. Maja;
 - b) zieleni przedogródków, jako dopełnienie systemu głównych ciągów zieleni w mieście - ochrona ozdobnego drzewostanu i uaktywnianie terenów zdewastowanych (wydepczyska, klepiska przydomowe);
 - c) ochrona kompleksu ekologicznego – klifowego – wyznaczenie ciągu terenów zielonych u podnóża Martwego Klifu Sopockiego wzdłuż ulicy Sobieskiego.
2. Szczegółowe zasady ochrony elementów środowiska przyrodniczego i krajobrazu, odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w kartach tych terenów w § 14 ustęp 2 niniejszej uchwały.

§ 5

1. Na obszarze opracowania planu obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12. 02. 1979 r. ZESPOŁU URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWEGO MIASTA SOPOTU;
 - 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu”;
 - 3) w rejestrze zabytków nieruchomości województwa figurują następujące obiekty:
 - a) dom mieszkalny przy ul. Kazimierza Wielkiego 1 (nr rejestru 788 z dn. 30.01.1978 r.);
 - b) dom mieszkalny przy ul. 3 Maja 16 (nr rejestru 785 z dn. 30.01.1978 r.);
 - c) dom mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 70 (nr rejestru 740 z dn. 15.01.1977 r.);
 - 4) ustala się ochronę konserwatorską następujących elementów struktury przestrzennej:
 - a) układu ulicznego;
 - b) historycznego podziału parcelacyjnego;
 - c) obiektów położonych przy ulicach:
 - Chrobrego 12, 14 (postulowany do wpisu do rej. zabytków), 16, 18, 24, 26;
 - Grunwaldzkiej 50, 54, 58, 60, 62, 68, 70, 82, 84;
 - Kazimierza Wielkiego 1, 3, 5, 8-10, 9, 11, 13;
 - Książąt Pomorskich 1, 3, 9, 12, 14, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 16-18;
 - 3.Maja 2, 8, 10, 12, 14, 16, 22, 24, 26;
 - Mieszka I 1, 3, 5;
 - Sobieskiego 57, 59, 61, 63, 65, 67;
 - 5) obowiązek wykonania i uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków studium krajobrazowo – architektonicznego do projektu inwestycji uzasadniającego – w kontekście krajobrazu - rozwiązania przyjęte w tym projekcie;

2. Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej odnoszące się do poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, zawarto w niniejszej uchwale w § 14 ustęp 2 w punkcie 6 kart terenów.

§ 6

Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zasady ogólne lokalizacji znaków reklamowych:
 - a) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy na budynku zabytkowym muszą być dostosowane do architektury budynku; lokalizacja reklamy w miejscu uzgodnionym z właściwym konserwatorem zabytków, a na budynkach projektowanych w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym;
 - b) nie dopuszcza się mocowania reklam i szyldów do elementów detalu architektonicznego (wystroju) oraz ich przesłaniania;
 - c) dopuszcza się zainstalowanie po jednym szyldzie na jedną firmę zlokalizowaną w budynku;
 - d) dopuszcza się więcej niż 1 szyld jeżeli są one zgrupowane w jednym miejscu przy wejściu do budynku i ich wielkości stanowią modułarną wielokrotność;
 - e) nie dopuszcza się na budynkach stosowania reklam nie związanych z prowadzoną działalnością z wyjątkiem ścian budynków pozbawionych otworów okiennych;
 - f) zakazuje się lokalizowania znaków reklamowych na ogrodzeniach posesji, za wyjątkiem szyldów o powierzchni nie większej niż 0,1 m², zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie wejścia na posesję;
 - g) nie ustala się zasad lokalizacji znaków reklamowych umieszczanych na markizach, namiotach i parasolach pod warunkiem, że będą umieszczone płasko na ich powierzchni, nie będą świecić i nie będą wykraczać poza obrys ich powierzchni;
 - h) zakazuje się lokalizowania reklam wolnostojących z wyjątkiem terenów zabudowy usługowej według ustaleń szczegółowych zawartych w punkcie 7.2. oraz terenów komunikacji w punkcie 6.1. kart poszczególnych terenów w § 14 w ustępie 2. niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczonych dla zieleni urządzonej lokalizację małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą tych terenów;
- 3) wzmocnienie systemu terenów przyrodniczo aktywnych, tzw. „osnowy ekologicznej” poprzez utworzenie przyrodniczych powiązań funkcjonalnych elementów zieleni parkowej i przyulicznej, zieleni kompleksu u podnóża martwego klifu Sopotkiego oraz zieleni występującej w ogrodach przydomowych i przedogródkach od strony ulic;
- 4) realizacja ustaleń planu w zakresie obrony cywilnej polegająca na lokalizacji ukryć w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej.

§ 7

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu, jak również wskaźniki intensywności zabudowy określono w punktach 5 i 7 kart poszczególnych terenów w § 14 ustęp 2. niniejszej uchwały.
2. Wskaźniki intensywności zabudowy wyraża się procentem powierzchni zabudowy działki i dopuszczalną wysokością zabudowy. Ponadto ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych dla zabudowy. Na terenach istniejącej i przekształcanej zabudowy należy dążyć do osiągnięcia wskaźników ustalonych w kartach poszczególnych terenów. Za zabudowę istniejącą przyjmuje się zabudowę powstałą przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały.
3. Ogólne zasady dotyczące realizacji nowej zabudowy:
 - 1) wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami – Rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków 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;
- 3) linie zabudowy określone planem (nieprzekraczalne i ściśle określone) nie dotyczą schodów, a także okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m oraz werand wysuniętych nie więcej niż 3 m i nie przekraczających 40% szerokości elewacji frontowej lub nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej węższej niż 10 m. Linie zabudowy ściśle określone utrzymują istniejące wymiary frontów budynków chronionych.
4. Ogólne zasady lokalizacji i formy elementów małej architektury na terenach przeznaczonych dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej wymienionych w § 2 ust. 1 punkt 1) i 2):
 - a) nawierzchnia: materiały budowlane nawiązujące do tradycyjnych materiałów stosowanych w Sopocie; nie dopuszcza się nawierzchni asfaltowej i betonowej nierozbieralnej;
 - b) oświetlenie: według indywidualnych uwarunkowań, nawiązujące do formy i stylu zabudowy historycznej lub nowoprojektowanej;
 - c) śmietniki: dopuszcza się wolnostojące murowane, zadaszone, o ścianach pełnych do wys. 1,5 m i wielkości dostosowanej do wymogów segregacji odpadów; w nowoprojektowanych obiektach preferowane wbudowane;
 - d) dodatkowe zasady lokalizacji i formy elementów małej architektury zawarto w kartach terenów w § 14 ustęp 2.

§ 8

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

- 1) w granicach miasta obowiązuje Statut Uzdrowiska Sopot ustanowiony Uchwałą Rady Miasta Sopotu, który określił obszary ochrony uzdrowiskowej. Obszar opracowania planu położony jest na obszarze B ochrony uzdrowiskowej;
- 2) ZESPÓŁ URBANISTYCZNO – KRAJOBRAZOWY MIASTA SOPOTU decyzja o wpisie do rejestru zabytków nr 771 z dnia 12. 02. 1979 r.;
- 3) w rejestrze zabytków nieruchomości województwa figuruje następujące obiekty:
 - a) dom mieszkalny przy ul. Kazimierza Wielkiego 1 (nr rejestru 788 z dn. 30.01.1978 r.);
 - b) dom mieszkalny przy ul. 3 Maja 16 (nr rejestru 785 z dn. 30.01.1978 r.);
 - c) dom mieszkalny przy ul. Grunwaldzkiej 70 (nr rejestru 740 z dn. 15.01.1977 r.);
- 4) obszar planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych przy ul. Bitwy pod Płowcami w Sopocie – według decyzji w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych przy ul. Bitwy pod Płowcami.

§ 9

Zasady i warunki łączenia i podziału działek ewidencyjnych:

- 1) powierzchnia działki budowlanej, szerokości frontu działki budowlanej i kąta zawartego pomiędzy granicą działki a pasem drogowym na obszarze planu są uwarunkowane decyzją nr 771/12. 02.1979 o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu;
- 2) dopuszcza się łączenie i podział działek ewidencyjnych polegające na przywróceniu historycznego podziału parcelacyjnego.
- 3) dopuszcza się podział historycznych posesji wzdłuż linii rozgraniczających. Szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału określono w pkt. 5.2. kart poszczególnych terenów w § 14 ust.2. niniejszej uchwały.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) warunkiem powiązania układu komunikacyjnego na obszarze planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym jest adaptacja i modernizacja istniejącego układu drogowego; dopuszcza się

- w pasach drogowych ulic publicznych lokalizację wejść (schodów i ramp) do istniejących budynków, których elewacje frontowe przylegają do pasa drogowego tych ulic;
- 2) ustala się układ komunikacyjny wraz z jego parametrami oraz następującą klasyfikacją dróg publicznych:
 - a) ulice zbiorcze, oznaczone symbolem KD-Z dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - w pasach drogowych obustronne chodniki;
 - dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych i ścieżek rowerowych;
 - pas drogowy o różnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) ulice lokalne, oznaczone symbolami KD-L, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - w pasach drogowych ulic obustronne chodniki;
 - dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe i w zatokach postojowych;
 - dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych i ścieżki rowerowej;
 - pas drogowy o różnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ulice dojazdowe, oznaczone symbolami KD-D, dla których ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - w pasach drogowych ulic dojazdowych dopuszcza się parkowanie przykrawężnikowe;
 - pas drogowy o różnej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) przejścia piesze i pieszo jezdne, oznaczone symbolami KD-X.
 - 3) ustala się drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW i stanowiące dojazd indywidualny do zespołów zabudowy;
 - 4) ogólne zasady obsługi parkingowej:
 - a) dla nowo realizowanej zabudowy zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce postojowe na 5 mieszkań;
 - 2,5 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - b) nie ustala się zasad obsługi parkingowej dla istniejącego zagospodarowania i przekształceń istniejącej zabudowy jeżeli zakres inwestycji nie będzie przekraczał 80 m² powierzchni użytkowej;
 - c) dla inwestycji o powierzchni przekraczającej 80 m² powierzchni użytkowej należy przyjąć wskaźniki jedynie dla powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m²;
 - d) szczegółowe zasady obsługi parkingowej określono w pkt. 7.4. b) kart poszczególnych terenów w § 14 ust.2. niniejszej uchwały;
 - e) miejsca parkingowe i garaże, o których mowa w ustępach poprzednich, należy rozmieszczać w obrębie działki budowlanej wyróżnionej dla budynków obsługiwanych;
 - f) nie są miejscami parkingowymi w rozumieniu przepisów niniejszego paragrafu miejskie miejsca parkingowe w pasach drogowych ulic publicznych.

§ 11

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

- 1) zaopatrzenie w wodę - z sieci miejskiej;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej;
- 4) elektryczność – z sieci energetycznej;
- 5) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła; wyklucza się ogrzewanie na paliwo stałe; dopuszcza się dogrzewanie poprzez kominki opalane drewnem;
- 7) usuwanie odpadów – selekcjonowanie i wywóz do miejsc ich unieszkodliwiania lub odzysku.

§ 12

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

§ 13

Stawki procentowe dla poszczególnych terenów położonych na obszarze opracowania planu, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono w pkt. 5.5. kart poszczególnych terenów w § 14 ust.2 niniejszej uchwały.

§ 14

1. Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **forma zabudowy pierzejowa** - utworzona przez budynki wolno stojące lub połączone na wspólnej granicy sąsiednich posesji, usytuowane wzdłuż frontowej linii zabudowy, tworzące zwartą zabudowę wzdłuż ulic;
- 2) **konserwacja** – zachowanie formy obiektu z możliwością wymiany elementów zużytych, podniesienia standardu wyposażenia i zmiany układu wnętrza, o ile nie jest on przedmiotem ochrony;
- 3) **linie zabudowy** - określone planem nie dotyczą schodów, a także okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m, balkonów i wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1 m oraz werand wysuniętych nie więcej niż 3 m i nie przekraczających 40% szerokości elewacji frontowej lub nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej węższej niż 10 m. Linie zabudowy ściśle określone utrzymują istniejące wymiary frontów budynków chronionych;
- 4) **posesja** – działka ewidencyjna lub zbiór działek ewidencyjnych położonych w granicach historycznego podziału dojętego ochroną konserwatorską, którym przypisany jest budynek z numerem adresowym lub w granicach terenu wyznaczonego dla lokalizacji zabudowy według zasad zawartych w niniejszej uchwale;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 6) **powierzchnia zabudowy (teren przeznaczony pod zabudowę)** wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych najdalej wysuniętych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej, posesji) określona jest wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź stosunkiem, wyrażonym w procentach powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 7) **przedogródek** – część działki budowlanej położonej między elewacją frontową budynku i ulicą przy której zlokalizowany jest budynek;
- 8) **restauracja** – przywrócenie uszkodzonemu obiektowi dawnych form, jego wartości i pełnych walorów użytkowych, na podstawie najdokładniejszych materiałów inwentaryzacyjnych i ocalałych fragmentów;
- 9) **rekompozycja** – zmiana formy zespołu lub budynku (kompozycji elewacji i/lub detalu, materiałów, formy dachu) z dostosowaniem do ustaleń zawartych w planie;
- 10) **stawka procentowa** - podstawa do naliczenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku

z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 11) **tereny do zagospodarowania zielenią** – ze względów krajobrazowych i w celu wzmocnienia osnowy ekologicznej obszaru uzdrowiska (przedogródki, enklawy zieleni śródmiejskiej, dopełnienia głównych ciągów zieleni chronionej), zlokalizowane w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową, na których dopuszcza się sytuowanie urządzeń technicznych niezbędnych do realizacji funkcji podstawowej, małej architektury oraz innych form zagospodarowania ustalonych w punkcie 5.1. kart poszczególnych terenów;
- 12) **układ połączeń dachowych:**
 - a) **kalenicowy** – główna kalenica dachu równoległa do osi ulicy przy której stoi budynek;
 - b) **szczytowy** – główna kalenica dachu prostopadła do osi ulicy przy której stoi budynek.
- 13) **wymagania parkingowe** – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej stanowiącej przedmiot inwestycji lub w pobliżu - na terenie, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 14) **wysokość zabudowy (budynku)** podana w karcie terenu służy do określenia dopuszczalnego pionowego gabarytu projektowanych budynków:
 - a) wysokość mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy, punktu zbiegu połączeń dachowych i do górnej krawędzi elewacji (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych);
 - b) wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 15) **znaki reklamowe:**
 - a) **reklama** – znak stały wolno stojący lub lokalizowany na obiektach budowlanych, dla którego ustala się:
 - formę: plakat, nieoświetlona plansza, napis na markizie, oświetlona plansza lub kaseton, ekran reklamowy (billboard, banner, transparent);
 - treść - informacja szersza niż nazwa lokalu usługowego, nie związana z jego siedzibą (np. zawierająca asortyment usług lub towarów i slogan reklamowy);
 - b) **szyld** - znak zawierający wyłącznie logo firmowe oraz informacje o nazwie firmy, rodzaju prowadzonej działalności lub dacie założenia firmy.

2. Karty terenów:

§ 15

1. Część graficzna, rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru ograniczonego ulicami Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego i 3 Maja, w mieście Sopotie w skali 1:1000, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Na rysunku planu miejscowego zawarto następujące obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - granice obszaru objętego planem,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - ściśle określone linie zabudowy,
 - tereny do zagospodarowania zielenią,
 - obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
 - obiekty o wartościach kulturowych do ochrony postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
 - obiekty o wartościach kulturowych do ochrony,
 - historyczne podziały parcelacyjne do ochrony,
 - obiekty wskazane do rekompozycji – zmiana formy obiektu lub jego części,
 - nieruchomości postulowane do wpisu do rejestru zabytków,
 - obiekty substandardowe wskazane do usunięcia,
 - ciągi zadrzewień przyulicznych do ochrony / uzupełnienia,
 - orientacyjne, główne kierunki przebiegu ogólnodostępnych ciągów pieszych,
 - trasy przebiegu ścieżek rowerowych,
 - strefa lokalizacji ciepłociągu poza układem ulicznym,
 - linie wymiarowe i wymiary w metrach.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu stanowią informację lub zalecenia i nie są ustaleniami planu miejscowego.

§ 16

1. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowią załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 17

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Sopotu do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu jej oceny zgodności z prawem;
- 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego;
- 3) umieszczenia niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sopotu;
- 4) publikacji niniejszej uchwały, wraz z częścią graficzną, na stronie internetowej gminy.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 17, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.