

**UCHWAŁA NR XXV/343/2013**

**RADY MIASTA SOPOTU**

**z dnia 1 lutego 2013 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru położonego w kwartale ulic Sobieskiego, Chrobrego, Grunwaldzkiej i Chopina 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, zmiany: Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, 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 2012 r. poz. 567),

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

**§ 1**

1. Stwierdza się, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru położonego w kwartale ulic Sobieskiego, Chrobrego, Grunwaldzkiej i Chopina w mieście Sopotie oznaczony symbolem M-7/06, obejmujący teren o powierzchni 5,27 ha w granicach jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r.
2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 2**

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.
2. Ustala się podział obszaru objętego planem na 19 terenów o łącznej powierzchni 5,27 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 19 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:
  - 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub wielorodzinna, usługi nieuciążliwe);
  - 3) U – tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);
  - 4) KDZ – tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze;
  - 5) KDL – tereny dróg publicznych - ulice lokalne;
  - 6) KDD – tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe;
  - 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
  - 8) KX – tereny wydzielonych, ogólnodostępnych ciągów pieszych;
  - 9) E – tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.
3. Wyjaśnienie określeń i pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez *powierzchnię całkowitą zabudowy* należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
  - 2) wysokość zabudowy - wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu;
  - 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na terenie inwestycji do powierzchni tego terenu lub wg ustaleń szczegółowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię

- terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) zabudowa odtworzeniowa - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży i innych nietrwale związanych z gruntem), chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;
  - 5) szyld - informacja wizualna zawierająca podstawowe dane o prowadzonej działalności, umieszczana przy wejściu do instytucji, budynku, w formie tablicy informacyjnej, liter przestrzennych, kasetonu reklamowego, wysięgnika itp.;
  - 6) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu, przy czym linie te nie dotyczą: balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów), schodów zewnętrznych, części podziemnych obiektów budowlanych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego;
  - 8) usługi nieuciążliwe - usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów; nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska; nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych;
  - 9) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - tereny o funkcjach: mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej), łączonej mieszkaniowo-usługowej, lub usługowej;
  - 10) określone w kartach terenów zasady podziału nieruchomości - nie obejmują:
    - a) wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
    - b) podziałów korygujących i porządkujących, które dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu,
    - c) zwężenia pasów drogowych o szerokość ocieplenia budynków lub ich części, które przylegają do granicy tych pasów;
  - 11) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 12) stan istniejący - stan na rok 2012; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
  - 13) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 3

1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
  - 3) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu;
  - 4) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów.
2. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale.
3. Ogrodzenia działek od strony frontowej należy stosować wyłącznie w formach przeziernych lub w postaci żywopłotów. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,50 m od rzędnej terenu. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów.
5. Ustala się zakaz lokalizowania budowli urządzeń i instalacji, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji pod warunkiem zastosowania formy architektonicznej lub przestrzennej pozwalającej na zachowanie walorów kulturowych miejsca.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania formy i lokalizacji reklam i szyldów:
  - 1) na terenie objętym planem ustala się zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach i jako form wolnostojących; ustalenie nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych;
  - 2) ustala się zakaz sytuowania reklam na budynkach objętych ochroną konserwatorską;
  - 3) kształt, wielkość, kolorystyka, oświetlenie i miejsce umieszczenia reklam i szyldów na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, bez przesłaniania detalu lub zaburzania porządku i układu kompozycyjnego obiektu, tj. m.in. należy zachowywać osie pionowe i poziome podziałów (wyznaczone otworami okiennymi i drzwiowymi, detalem, gzymsami itd.), nie przesłaniać boniowania, ozdobnego zróżnicowania faktury tynków, okładzin kamiennych, klinkierowych i innych elementów historycznego wystroju budynku; lokalizację i formę znaku reklamowego na budynkach projektowanych należy przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym; zaleca się formę liter przestrzennych;
  - 4) ustala się wymóg zgrupowania szyldów w jednym miejscu przy wejściu do budynku, o wielkości stanowiącej modularną wielokrotność pojedynczego szyldu;
  - 5) ograniczenie wielkości reklam i szyldów na budynku do 3,0 m<sup>2</sup>.
  - 6) wyklucza się:
    - a) umieszczanie więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,
    - b) umieszczanie reklam i szyldów na szybach wystawowych,
    - c) umieszczanie reklam i szyldów powyżej parterów,
    - d) stosowanie oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED).

### Rozdział 3

## Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

### § 4

1. Ustala się nakaz zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów.
2. W przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne.
3. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich. Trasy podziemnych sieci uzbrojenia powinny uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
4. W obrębie zadrzewień zabrania się wykonywania nawierzchni utwardzonych szczelnych, a sposób zagospodarowania terenu nie może stanowić zagrożenia dla drzew.
5. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych publicznych i wewnętrznych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych, przed odprowadzeniem do odbiornika należy oczyszczać z substancji ropopochodnych oraz podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.
6. Na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
7. Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami. Działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
8. Ustala się, że ustalone przedmiotowym planem funkcje i sposób ich realizacji w terenie nie spowodują:
  - 1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
  - 2) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;
  - 3) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane;
  - 4) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;
  - 5) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

#### § 5

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej.
2. W zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, podlegają ochronie:
  - 1) walory krajobrazowe i ekspozycyjne skarpy sopockiej;
  - 2) przebieg i parametry historycznie wykształconych ulic: Chopina, Chrobrego, Sobieskiego, Dąbrowskiego;
  - 3) otwarcie widokowe w kierunku Zatoki Gdańskiej (ul. Chrobrego);
  - 4) zieleń przyuliczna i przedogródki;
  - 5) obiekty zabytkowe i obiekty o wartościach kulturowych, wyszczególnione w kartach terenu.
3. Zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
  - 1) utrzymanie parametrów i form zabudowy dominującej w poszczególnych kwartałach ulicznych z dopuszczeniem niewielkiej rozbudowy;
  - 2) dla nowej zabudowy dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia dostosowanym do zabudowy sąsiadującej;
  - 3) kontynuacja zasady zabudowy wolnostojącej wśród zieleni;
  - 4) ochrona przedogródków;
  - 5) ochrona szpalerów drzew wzdłuż ulic Chopina (po północnej stronie) i Chrobrego (po południowej stronie) z możliwością wymiany i uzupełnień;
  - 6) ochrona obiektów o wartościach kulturowych objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń w ust. 5 i 6;
  - 7) stosowanie ogrodzeń przeziernych o wys. do 1,5 m lub żywopłotów z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych.
4. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru planowanej formy ochrony - zachowanej historycznej struktury przestrzennej; przedmiot ochrony stanowią: historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podziały działek, linie zabudowy, zabudowa i obiekty historyczne.
5. Na rysunku planu i w kartach terenu wyróżniono obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz budynki i tereny o wartościach kulturowych, które obejmuje się ochroną konserwatorską ustaleniami niniejszego planu. Zakres ochrony obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego regulują przepisy odrębne. Zakres ochrony budynków i terenów objętych ochroną konserwatorską ustaleniami niniejszego planu regulują przepisy zawarte w ust. 6.
6. Dla budynków i terenów objętych ochroną konserwatorską ustaleniami niniejszego planu, ustala się:
  - 1) ochronę formy i substancji zabytkowej, poprzez zachowanie zasady kompozycji architektonicznej obiektów, w tym typu pokrycia dachowego i jego kolorystyki, stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem:
    - a) przekształceń kondygnacji parterów związanych z ewentualną funkcją usługową w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
    - b) okien połaciowych pod warunkiem dostosowania do kompozycji elewacji,
    - c) zewnętrznego ocieplenia ścian pod warunkiem zachowania lub odtworzenia detali architektonicznych,
    - d) wymiany stolarki okiennej lub zmiany konstrukcji okien z zachowaniem rodzaju materiału, koloru, profili i podziałów; ustalenie nie dotyczy przekształceń kondygnacji parterów związanych z ewentualną funkcją usługową,
    - e) nadbudowy do 1,0 m, jako dostosowania do standardów technicznych w zakresie ocieplenia i wysokości użytkowej pomieszczeń; ustalenie nie dotyczy budynków przy ul. Dąbrowskiego 2/4 i 6/8, gdzie ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy,
    - f) rozbudowy i/lub nadbudowy powyżej 1,0 m, wynikających z możliwości uzasadnionych studiami krajobrazowymi; dla formy architektonicznej rozbudowy i nadbudowy ustala się wymóg nawiązania do architektury budynku chronionego z zachowaniem zdecydowanej jego dominacji i czytelności kompozycji; dla budynków przy ul. Dąbrowskiego 2/4 i 6/8 ustala się zakaz nadbudowy i rozbudowy;
  - 2) stosowanie zasad lokalizacji i wielkości szyldów i reklam wg przepisów zawartych w § 3, ust. 6;
  - 3) w przypadku zniszczenia części lub całości budynku (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału), odtworzenie budynku (bryły, elewacji) z możliwością rekompozycji (zmiany formy) w zakresie określonym przez właściwego konserwatora zabytków;

- 4) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych;
  - 5) na terenach objętych ochroną konserwatorską - priorytet ochrony historycznego otoczenia i ekspozycji budynków chronionych z zaleceniem podniesienia standardu estetycznego zagospodarowania.
7. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
- 1) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
  - 2) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, itp.) lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu;
  - 3) wymóg sporządzania studiów krajobrazowo – architektonicznych dla wszystkich inwestycji kubaturowych oraz zagospodarowania terenów objętych ochroną konserwatorską, których efektem będzie określenie, zgodnych z zasadami ochrony konserwatorskiej, parametrów zamierzenia inwestycyjnego.
8. Jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryty zostanie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów odrębnych.

## Rozdział 5

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów

#### § 6

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej.
2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
3. Dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła wody w warunkach specjalnych oraz słyszalność syreny alarmowej.
4. Ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
5. Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki budynków w zabudowie odtworzeniowej oraz innych budynków wg ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu.
6. Posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych obejmujące analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej; w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, to jest przed przystąpieniem do projektowania wykonać ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń.
7. W granicach obszaru objętego planem plany inwestycyjne należy uzgadniać z Komendantem Centrum Wsparcia Teleinformatycznego i Dowodzenia Marynarki Wojennej w Wejherowie.

## Rozdział 6

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 7

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się w kartach terenów zawartych w § 10.
2. Zasady podziału nieruchomości nie obejmują działań określonych w § 2, ust. 3, pkt 10.

## Rozdział 7

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 8

1. Ustalenia w zakresie komunikacji:
  - 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejącą ulicę zbiorczą – ul. Fryderyka Chopina;

- 2) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
  - a) minimum 1 mp / 1 mieszkanie,
  - b) minimum 2,5 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 3) sposób realizacji: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej lub wg ustaleń zawartych w kartach terenów;
2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci.
3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci.
4. Ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej po retencjonowaniu i/lub na teren; dopuszcza się odprowadzanie wód do ziemi po udokumentowaniu na podstawie badań hydrogeologicznych, że warunki gruntowo – wodne umożliwiają rozsączenie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych;
  - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy systemu kanalizacji deszczowej i melioracji; nie dopuszcza się likwidacji i niszczenia istniejących systemów drenażowych.
5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.
6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 2) nowo wznoszone obiekty zasilać liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym;
  - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci;
  - 4) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów.
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) z sieci gazowej;
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci.
8. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:
  - 1) wprowadza się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów komunalnych z zaleceniem podziału na frakcje suchą i mokrą; ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów EKO-DOLINA w Łęczycach;
  - 2) na terenie objętym planem ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

## Rozdział 8

### Zasady tymczasowego zagospodarowania

#### § 9

Zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w planie.

## Rozdział 9

### Ustalenia szczegółowe – karty terenów

#### § 10

Ustalenia szczegółowe dla 19 terenów, o których mowa w § 2, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zawarte w 13 kartach terenu, są następujące:

**KARTA TERENU NR 1**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **01.MW**
2. POWIERZCHNIA: 01.MW – 0,45 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dopuszcza się zachowanie istniejących i organizację nowych usług nieuciążliwych, łącznie do 50% powierzchni użytkowej budynku.

#### 4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Zagospodarowanie terenu musi podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości historycznego zespołu zabytkowego budynku z towarzyszącym parkiem, obejmującego teren 01.MW.

4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.

4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

#### 5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: nie dotyczy, ustala się zakaz budowy nowych budynków.

5.2. Wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: jak w stanie istniejącym.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni terenu.

5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.

5.6. Geometria dachu: jak w stanie istniejącym.

5.7. Intensywność zabudowy: maksymalna – jak w stanie istniejącym, minimalna – nie ogranicza się.

5.8. Inne ustalenia:

a) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych;

b) zaleca się uzupełnienie założenia parkowego;

c) w południowej części terenu zaleca się wprowadzenie (odtworzenie) fragmentu odkrytego potoku Haffnera.

#### 6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1. Wielkość działki: ustala się zakaz podziału terenu w celu wydzielenia nowych działek budowlanych; dopuszcza się łączenie działek.

6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.

6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.

#### 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1. W granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.

7.2. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

#### 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

8.1. Teren 01.MW położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.2. Teren 01.MW położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską:

– sanatorium „Ostsee”, obecnie dom mieszkalny przy ul. Sobieskiego 35 z 1895 r., obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego, nr rejestru 1569;

– teren otoczenia dawnego sanatorium – założenie parkowe.

Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 5.

8.5. Inne warunki:

a) zaleca się likwidację istniejącego zespołu garaży i uzupełnienie założenia parkowego elementami zieleni i małej architektury;

b) dopuszcza się przeszklenie loggii w budynku.

#### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

#### 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

10.1. Teren 01.MW położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

10.2. Teren 01.MW położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.

#### 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

## 12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 12.1. Dostępność drogowa: od ulicy lokalnej 13.KDL (ul. Sobieskiego).
  - 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 8.
  - 12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
  - 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej.
  - 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: wg ustaleń zawartych w § 8, ust.4.
  - 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.
  - 12.7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.
  - 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.
  - 12.9. Gospodarka odpadami: po segregacji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; miejsce gromadzenia odpadów w granicach terenu.
- ## 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 13.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
  - 13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.
- ## 14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

### KARTA TERENU NR 2

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

M-7/06

#### 1. SYMBOL TERENU: **02.MW, 03.MW**

2. POWIERZCHNIA: 02.MW – 0,33 ha, 03.MW – 0,17 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Dopuszcza się zachowanie istniejących i organizację nowych usług nieuciążliwych, łącznie do 50% powierzchni użytkowej budynku. W budynkach przy ul. Chrobrego 9, 11, 13, 15A i 17 (na działkach 188/2, 187/2, 186/5 i 207) dopuszcza się funkcję pensjonatową do 100% powierzchni użytkowej budynku.

#### 4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
- 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
- 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

#### 5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.2. Wysokość zabudowy: do 12,5 m; dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca dla terenu 03.MW, dla budynku przy ul. Chrobrego 21 zwarta (częściowo w granicach terenu 08.MU).
- 5.6. Geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci: 40°-45° dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
- 5.7. Intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,2; ustalenie nie dotyczy działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską, dla których dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wg ustaleń zawartych w § 5;
  - b) minimalna – nie ogranicza się.
- 5.8. Inne ustalenia:
  - a) wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną; dla dachów spadzistych ustala się krycie dachówką w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej;
  - b) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych i budynków gospodarczych;
  - c) dopuszcza się usytuowanie budynku na wschodniej granicy działki 182/3 (w granicach terenu 08.MU).

#### 6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 6.1. Wielkość działki: ustala się zakaz podziału terenu w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
- 6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
- 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
- 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.

#### 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:



- 7.1. W granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych. W pasie terenu między linią rozgraniczającą ul. Chrobrego a elewacjami frontowymi budynków wymagane przedogródki. Miejsca postojowe dla samochodów wyłącznie trawiaste (ażurowe) sytuować nie bliżej niż 5 m od linii rozgraniczającej ul. Chrobrego.
- 7.2. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1. Tereny 02.MW, 03.MW położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
- 8.2. Tereny 02.MW, 03.MW położone są w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską - budynki mieszkalne z przełomu XIX i XX w.:
- a) na terenie 02.MW przy ul. Chrobrego 9, 11, 13 i 15;
  - b) na terenie 03.MW przy ul. Chrobrego 17 i 21.
- Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 5.
- 8.5. Inne warunki:
- a) ogrodzenia od strony ulicy Chrobrego - ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie;
  - b) zaleca się likwidację istniejących garaży i budynków gospodarczych.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Tereny 02.MW, 03.MW położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Tereny 02.MW, 03.MW położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1. Dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 14.KDD (ul. Chrobrego) i wewnętrznej 16.KDW (bez nazwy).
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 8. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się parkowanie poza granicą działki.
- 12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
- 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: wg ustaleń zawartych w § 8, ust.4.
- 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.
- 12.7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.
- 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.
- 12.9. Gospodarka odpadami: po segregacji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; miejsce gromadzenia odpadów w granicach działki budowlanej.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 13.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.
14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

**KARTA TERENU NR 3**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **04.MW, 05.MW**  
2. POWIERZCHNIA: 04.MW – 0,66ha, 05.MW – 0,38 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.  
Dopuszcza się zachowanie istniejących i organizację nowych usług nieuciążliwych, łącznie do 50% powierzchni użytkowej budynku.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- 4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
- 4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.2. Wysokość zabudowy:
- a) dla terenu 04.MW: dla działki 231/2 do 9,0 m; dla działki 206/2 do 12,5 m; dla budynków objętych ochroną konserwatorską i dla budynku przy ul. Chrobrego 23 B - wg ustaleń zawartych w § 5; dla budynku przy ul. Dąbrowskiego 8A – bez zmian;
- b) dla terenu 05.MW: dla budynku przy ul. Dąbrowskiego 1-5 w przypadku budowy dachu spadzistego nie wyżej niż wysokość punktu zbiegu połaci dachowych budynku przy ul. Dąbrowskiego 7; dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 5;.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę:
- a) dla terenu 04.MW: 30% powierzchni działki budowlanej; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską i z budynkiem przy ul. Chrobrego 23 B - wg ustaleń zawartych w § 5; dla budynku przy ul. Dąbrowskiego 8A – bez zmian;
- b) dla terenu 05.MW: 40% powierzchni działki budowlanej; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 5;.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej - przedogródki od strony dróg publicznych.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza.
- 5.6. Geometria dachu:
- a) dla terenu 04.MW: dla działki 231/2 dach mansardowy; dla działki 206/2 dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 40°-45° lub mansardowe; dla budynków objętych ochroną konserwatorską i dla budynku przy ul. Chrobrego 23 B - wg ustaleń zawartych w § 5; dla budynku przy ul. Dąbrowskiego 8A – bez zmian;
- b) dla terenu 05.MW: dla budynku przy ul. Dąbrowskiego 1-5 dopuszcza się dach spadzisty o kącie nachylenia połaci 30°-50° lub mansardowy; dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 5.
- 5.7. Intensywność zabudowy:
- a) dla terenu 04.MW:
- maksymalna – dla działki 231/2: 0,9; dla działki 206/2: 1,2; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską i z budynkiem przy ul. Chrobrego 23 B dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wg ustaleń zawartych w § 5;
- minimalna – nie ogranicza się.
- b) dla terenu 05.MW:
- maksymalna – dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wg ustaleń zawartych w § 5; dla działki przy ul. Dąbrowskiego 1-5 dopuszcza się przebudowę dachu, jak w pkt 5.2.;
- minimalna – nie ogranicza się.
- 5.8. Inne ustalenia:
- a) wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną; dla dachów spadzistych ustala się krycie dachów dachówką w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej;
- b) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych i budynków gospodarczych.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających. Ustala się zakaz podziału działek w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
- 6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
- 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
- 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- 7.1. W granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych. W pasie terenu między liniami rozgraniczającymi ulic publicznych a elewacjami frontowymi budynków wymagane przedogródki.
- 7.2. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.

## 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

8.1. Tereny 04.MW i 05.MW położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.2. Tereny 04.MW i 05.MW położone są w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską - budynki mieszkalne z przełomu XIX i XX w.:

a) na terenie 04.MW:

- ul. Chopina 40,
- ul. Chrobrego 19,
- ul. Dąbrowskiego 2/4 i 6/8,

b) na terenie 05.MW:

- ul. Chopina 42,
- ul. Chrobrego 29,
- ul. Dąbrowskiego 7.

Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 5.

8.5. Inne warunki:

a) ogrodzenia od strony ulic Chopina, Chrobrego i Dąbrowskiego - ażurowe, metalowe, o wysokości dostosowanej do ogrodzeń historycznych zlokalizowanych w sąsiedztwie; ustala się ochronę formy ogrodzenia przed budynkiem przy ul. Dąbrowskiego 6/8;

b) zaleca się likwidację istniejących garaży i budynków gospodarczych.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

10.1. Tereny 04.MW i 05.MW położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

10.2. Tereny 04.MW i 05.MW położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

12.1. Dostępność drogową:

a) teren 04.MW od ulic: zbiorczej 11.KDZ (ul. Chopina), dojazdowej 15.KDD (ul. Dąbrowskiego) i wewnętrznej 16.KDW (bez nazwy);

b) teren 05.MW od ulic: zbiorczej 11.KDZ (ul. Chopina) i dojazdowych 14.KDD (ul. Chrobrego), 15.KDD (ul. Dąbrowskiego).

12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 8. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się parkowanie poza granicą działki.

12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.

12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej.

12.5. Odprowadzenie wód opadowych: wg ustaleń zawartych w § 8, ust.4.

12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.

12.7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.

12.8. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.

12.9. Gospodarka odpadami: po segregacji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; miejsce gromadzenia odpadów w granicach działki budowlanej.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

13.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.

14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

1. SYMBOL TERENU: **06.MU, 07.MU**
2. POWIERZCHNIA: 06.MU – 0,90 ha, 07.MU – 0,09 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
  - 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
  - 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 5.2. Wysokość zabudowy:
    - a) dla terenu 06.MU: dla działek 119, 121/5, 122/2 do 3 kondygnacji nadziemnych, do 12,5 m od naturalnej rzędnej terenu; dla działki nr 124/5 do 3 kondygnacji nadziemnych, do 11,5 m; dla działki 125/3 do 12,5 m; dla działek 117/1 i 118/6 od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, do 16 m; dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 5;
    - b) dla terenu 07.MU: wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę:
    - a) dla terenu 06.MU: dla działek nr 119, 121/5, 122/2, 124/5, 125/3 - 30% powierzchni działki budowlanej; dla działek 117/1 i 118/6 - 40% powierzchni działki budowlanej; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 5;
    - b) dla terenu 07.MU: wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej - przedogródki od strony dróg publicznych.
  - 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca oraz na terenie 06.MU, na działkach 249 i 125/3 – bliźniacza; dla działek 121/5, 122/2 dopuszcza się dobudowę do budynku przy ul. Chrobrego 16a.
  - 5.6. Geometria dachu:
    - a) dla terenu 06.MU dla nowej zabudowy na działkach 119, 121/5, 122/2 dachy spadziste o kącie nachylenia połaci: 40°-45°, dla działki nr 124/5 dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych 10°-20°; dla działki 125/3 dachy spadziste o kącie nachylenia połaci: 40°-45° lub mansardowe; dla działek 117/1 i 118/6 dachy spadziste o kącie nachylenia połaci: 10°-20°; dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5;
    - b) dla terenu 07.MU: wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 5.7. Intensywność zabudowy:
    - a) dla terenu 06.MU:
      - maksymalna – dla działek 117/1, 118/6: 2,0; dla działki 125/3: 1,2; dla działki 124/5: 0,9, dla działek 119, 121/5, 122/2: 1,2; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wg ustaleń zawartych w § 5;
      - b) minimalna – dla działek 117/1, 118/6: 1,2; dla pozostałych nie ogranicza się.
  - 5.8. Inne ustalenia:
    - a) wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną; w przypadku dachów spadzistych ustala się krycie dachów dachówką w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej;
    - b) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych i budynków gospodarczych;
    - c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - 6.1. Wielkość działki:
    - a) dla terenu 06.MU dla nowych działek budowlanych nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>;
    - b) dla terenu 07.MU ustala się zakaz podziału działek w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
  - 6.2. Szerokość frontu działek: bez ograniczeń.
  - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
  - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
  - 7.1. W granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych. W pasie terenu między liniami rozgraniczającymi ul. Chopina a elewacjami frontowymi budynków wymagane przedogródki.
  - 7.2. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.

## 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

8.1. Tereny 06.MU, 07.MU położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.2. Tereny 06.MU, 07.MU położone są w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską - budynki mieszkalne z przełomu XIX i XX w.:

a) na terenie 06.MU: ul. Chopina 16, 18, 20, 22, 24A, 26, 26A, 26C;

b) na terenie 07.MU: ul. Chopina 32 i 34.

Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.

8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 5.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

10.1. Tereny 06.MU, 07.MU położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

10.2. Tereny 06.MU, 07.MU położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

12.1. Dostępność drogową:

a) teren 06.MU: od ulicy zbiorczej 11.KDZ (ul. Chopina), od ulicy lokalnej 13.KDL (ul. Sobieskiego), od ulicy wewnętrznej 16.KDW i innych dróg wewnętrznych;

b) teren 07.MU: od ulicy zbiorczej 11.KDZ (ul. Chopina).

12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 8. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się parkowanie poza granicą działki.

12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.

12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej.

12.5. Odprowadzenie wód opadowych: wg ustaleń zawartych w § 8, ust.4.

12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.

12.7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.

12.8. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.

12.9. Gospodarka odpadami: po segregacji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; miejsce gromadzenia odpadów w granicach działki budowlanej.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

13.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.

14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

### KARTA TERENU NR 5

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

M-7/06

1. SYMBOL TERENU: **08.MU**

2. POWIERZCHNIA: 08.MU – 0,13 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.

4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.

4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 5.2. Wysokość zabudowy: dla działek 178/2 i 179 nie wyżej niż góra istniejącego wykusza w budynku przy ul. Chrobrego 21; ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku przy ul. Chrobrego 23A; dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: dla działek 178/2 i 179 - 30% powierzchni działki budowlanej; dla działek 177/3 i 177/4 - zakaz rozbudowy, nadbudowy i nowej zabudowy; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca i zwarta (częściowo w granicach terenu 03.MW).
- 5.6. Geometria dachu: indywidualna; dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
- 5.7. Intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – dla działki 178/2 i 179: 1,0; dla działek 177/3 i 177/4: zakaz rozbudowy, nadbudowy i nowej zabudowy; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wg ustaleń zawartych w § 5;
  - b) minimalna – dla działek 178/2 i 179: 0,8; dla działek 177/3 i 177/4: nie dotyczy; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską - nie ogranicza się.
- 5.8. Inne ustalenia:
- a) wymagany akcent architektoniczny (np. wykusz), wieńczący narożnik budynku, o powierzchni w obrysie zewnętrznym do 10 m<sup>2</sup>, jak na rysunku planu;
  - b) wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną; w przypadku dachów spadzistych, ustala się krycie dachów dachówką w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej;
  - c) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych i budynków gospodarczych;
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: ustala się zakaz podziału działek w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
  - 6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
  - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
  - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- 7.1. W granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.
  - 7.2. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1. Teren 08.MU położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 8.2. Teren 08.MU położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską - budynek mieszkalny z przełomu XIX i XX w.: ul. Chrobrego 25/27.  
Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 5; w ramach wymaganego studium krajobrazowo – architektonicznego (§ 5, ust. 7, pkt 3) należy wykonać sylwetę zabudowy ulicy Chrobrego na odcinku od ul. Sobieskiego do ul. Grunwaldzkiej.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Teren 08.MU położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 10.2. Teren 08.MU położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 12.1. Dostępność drogowa: od ulic dojazdowych 14.KDD (ul. Chrobrego), 15.KDD (ul. Dąbrowskiego) i od ulicy wewnętrznej 16.KDW (ulica bez nazwy).
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 8. Dopuszcza się parkowanie poza granicą działki.
- 12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
- 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: wg ustaleń zawartych w § 8, ust.4.
- 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.
- 12.7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.
- 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepła.
- 12.9. Gospodarka odpadami: po segregacji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; miejsce gromadzenia odpadów w granicach działki budowlanej.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
  - 13.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
  - 13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.
14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

#### KARTA TERENU NR 6

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

M-7/06

1. SYMBOL TERENU: **09.MU**
2. POWIERZCHNIA: 09.MU – 0,38 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
  - 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
  - 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 5.2. Wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji, do 14 m; dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej.
  - 5.5. Forma zabudowy: pierzejowa i wolnostojąca.
  - 5.6. Geometria dachu: spadzisty o kącie nachylenia połąci dachowych 10°-50°; dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 5.7. Intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 1,6; ustalenie nie dotyczy działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską, dla których dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wg ustaleń zawartych w § 5;
    - b) minimalna – 1,2; dla działek z budynkami objętymi ochroną konserwatorską - nie ogranicza się.
  - 5.8. Inne ustalenia:
    - a) wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną; w przypadku dachów spadzistych ustala się krycie dachów dachówką w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej;
    - b) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych i budynków gospodarczych;
    - c) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - 6.1. Wielkość działki: ustala się zakaz podziału działek w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
  - 6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
  - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
  - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
  - 7.1. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 8.1. Teren 09.MU położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr

- rejstru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
- 8.2. Teren 09.MU położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską - budynki mieszkalne z przełomu XIX i XX w.:
- ul. Chopina 46;
  - ul. Grunwaldzka 36, 38, 40, 42, 44 (przekształcony), 48.
- Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 5.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Teren 09.MU położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Teren 09.MU położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1. Dostępność drogowa: od ulic zbiorczych 11. KDZ (ul. Chopina), 12.KDZ (ul. Grunwaldzka), ul. Grunwaldzkiej poza granicami planu i od ulicy dojazdowej 14.KDD (ul. Chrobrego).
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 8. Dopuszcza się parkowanie poza granicą działki.
- 12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
- 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: wg ustaleń zawartych w § 8, ust.4.
- 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.
- 12.7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.
- 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.
- 12.9. Gospodarka odpadami: po segregacji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; miejsce gromadzenia odpadów w granicach działki budowlanej lub terenu.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 13.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.
14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

#### **KARTA TERENU NR 7**

### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **10.U**
2. POWIERZCHNIA: 10.U – 0,23 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** - tereny zabudowy usługowej.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
  - 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
  - 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 5.2. Wysokość zabudowy: do 14 m, do 3 kondygnacji nadziemnych; dla budynku zabytkowego, jak w stanie istniejącym.
  - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 25% powierzchni działki budowlanej; dla działki budowlanej objętej ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej - przedogródki od strony ul. Chopina.
  - 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.



- 5.6. Geometria dachu: spadzisty o kącie nachylenia połaci dachowych 10°-60°; dla budynku zabytkowego, jak w stanie istniejącym.
- 5.7. Intensywność zabudowy: maksymalna – dla terenu objętego ochroną konserwatorską: jak w stanie istniejącym, dla pozostałego terenu: 0,75; minimalna – dla terenu objętego ochroną konserwatorską: jak w stanie istniejącym, dla pozostałego terenu: nie ogranicza się.
- 5.8. Inne ustalenia:
- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną; w przypadku dachów spadzistych ustala się krycie dachów dachówką w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej;
  - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych i budynków gospodarczych;
  - dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- Wielkość działki: ustala się zakaz podziału działek w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
  - Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
  - Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
  - Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- W granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych. W pasie terenu między liniami rozgraniczającymi ulicy Chopina a elewacjami frontowymi budynków wymagane przedogródki.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- Teren 10.U położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
  - Teren 10.U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
  - Obiekty objęte ochroną konserwatorską:
    - pensjonat „Irena” przy ul. Chopina 36 z 1912 r., obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego, nr rejestru 1098;
    - teren otoczenia pensjonatu „Irena”.Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
  - Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 5.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- Teren 10.U położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - Teren 10.U położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- Dostępność drogowa: od ulicy zbiorczej 11.KDZ (ul. Chopina).
  - Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 8.
  - Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
  - Odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej.
  - Odprowadzenie wód opadowych: wg ustaleń zawartych w § 8, ust.4.
  - Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej.
  - Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.
  - Zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.
  - Gospodarka odpadami: po segregacji zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi; miejsce gromadzenia odpadów w granicach działki budowlanej.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- 13.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.
14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

KARTA TERENU NR 8 dla dróg i ulic

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **11.KDZ, 12.KDZ**
2. POWIERZCHNIA: 11.KDZ – 0,55 ha, 12.KDZ – ok. 40 m<sup>2</sup>.
3. KLASA I NAZWA ULICY:
  - 11.KDZ zbiorcza KDZ1/2; ul. Chopina,
  - 12.KDZ zbiorcza KDZ1/2; fragment pasa drogowego ul. Grunwaldzkiej.
4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
  - 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
  - 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
  - 4.3. Wyposażenie: obustronne chodniki, ścieżka rowerowa - jak na rysunku planu, miejsca postojowe przykrawężnikowe, przystanki autobusowe, oświetlenie;
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez układ ulic zbiorczych do ulicy głównej (Al. Niepodległości) poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
  - 6.1. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w urządzeniach do separacji substancji ropopochodnych lub/i separatorach do kanalizacji deszczowej.
  - 6.2. Ustala się zachowanie szpalerów drzew po północnej stronie ulicy z możliwością uzupełnień i wymiany drzewostanu.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 7.1. Tereny 11.KDZ i 12.KDZ położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony: nie ustala się.
  - 7.2. Tereny 11.KDZ i 12.KDZ położone są w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Zasady ochrony: nie ustala się.
8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - 8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
  - 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
  - 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
  - 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
  - 8.5. Zieleń: dopuszcza się.
9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
  - 9.1. Tereny 11.KDZ i 12.KDZ położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 9.2. Tereny 11.KDZ i 12.KDZ położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10. SPOSOBY I TERMINY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
11. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

KARTA TERENU NR 9 dla dróg i ulic

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **13.KDL**
2. POWIERZCHNIA: 13.KDL – 0,30 ha.
3. KLASA I NAZWA ULICY: 13.KDL lokalna KDL1/2; ul. Sobieskiego.
4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
  - 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
  - 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
  - 4.3. Wyposażenie: obustronne chodniki, ścieżka rowerowa - jak na rysunku planu, zatoka postojowa, oświetlenie;

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych 11.KDZ (ul. Chopina) i ul. 3 Maja, poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
  - 6.1. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w urządzeniach do separacji substancji ropopochodnych lub/i separatorach do kanalizacji deszczowej.
  - 6.2. Ustala się zachowanie szpaleru drzew po wschodniej stronie ulicy z możliwością uzupełnień i wymiany drzewostanu.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 7.1. Teren 13.KDL położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony: nie ustala się.
  - 7.2. Teren 13.KDL położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Zasady ochrony: nie ustala się.
8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - 8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
  - 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
  - 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
  - 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
  - 8.5. Zieleń: dopuszcza się.
9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
  - 9.1. Teren 13.KDL położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 9.2. Teren 13.KDL położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10. SPOSOBY I TERMINY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
11. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

**KARTA TERENU NR 10 dla dróg i ulic**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **14.KDD, 15.KDD,**
2. POWIERZCHNIA: 14.KDD – 0,42 ha, 15.KDD – 0,12 ha.
3. KLASA I NAZWA ULICY:
  - 14.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Chrobrego;
  - 15.KDD dojazdowa KDD1/2; ul. Dąbrowskiego.
4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
  - 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
  - 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
  - 4.3. Wyposażenie: obustronne chodniki, zatoki postojowe (ul. Chrobrego), miejsca postojowe przykrawężnikowe (ul. Dąbrowskiego), oświetlenie;
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych 11.KDZ (ul. Chopina) i ul. Grunwaldzkiej poza granicami planu, do ulicy lokalnej 13.KDL (ul. Sobieskiego); w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
  - 6.1. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w urządzeniach do separacji substancji ropopochodnych lub/i separatorach do kanalizacji deszczowej.
  - 6.2. Dla terenów 14.KDD, 15.KDD ustala się zachowanie istniejących drzew z możliwością uzupełnień i wymiany drzewostanu, w tym szpalerów drzew po południowej stronie ulicy Chrobrego (teren 14.KDD).
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 7.1. Tereny 14.KDD, 15.KDD położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony: nie ustala się.

- 7.2. Tereny 14.KDD, 15.KDD położone są w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Zasady ochrony: nie ustala się.
8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
  - 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
  - 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
  - 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
  - 8.5. Zieleń: dopuszcza się.
9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- 9.1. Tereny 14.KDD, 15.KDD położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 9.2. Tereny 14.KDD, 15.KDD położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10. SPOSOBY I TERMINY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
11. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

**KARTA TERENU NR 11 dla dróg i ulic**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **16.KDW**
2. POWIERZCHNIA: 16.KDW – 0,12 ha.
3. KLASA I NAZWA ULICY: 16.KDW wewnętrzna, ogólnodostępna; bez nazwy.
4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
  - 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
  - 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
  - 4.3. Wyposażenie: chodniki, oświetlenie;
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej - do ulicy dojazdowej 14.KDD (ul. Chrobrego); w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
  - 6.1. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w urządzeniach do separacji substancji ropopochodnych lub/i separatorach do kanalizacji deszczowej.
  - 6.2. Ustala się zachowanie istniejących drzew z możliwością uzupełnień i wymiany drzewostanu.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 7.1. Teren 16.KDW położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony: nie ustala się.
  - 7.2. Teren 16.KDW położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Zasady ochrony: nie ustala się.
8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
  - 8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
  - 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
  - 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
  - 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
  - 8.5. Zieleń: dopuszcza się.
9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
  - 9.1. Teren 16.KDW położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 9.2. Teren 16.KDW położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10. SPOSOBY I TERMINY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

**KARTA TERENU NR 12 dla dróg i ulic**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **17.KX**

2. POWIERZCHNIA: 17.KX – 0,02 ha.

3. KLASA I NAZWA ULICY: 17.KX wydzielony, ogólnodostępny ciąg pieszy; bez nazwy.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

4.2. Inne parametry: nie ustala się.

4.3. Wyposażenie: oświetlenie.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej - do ulicy sąsiadującej; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

6.1. Odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

7.1. Teren 17.KX położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Zasady ochrony: nie ustala się.

7.2. Teren 17.KX położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Zasady ochrony: nie ustala się.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

8.1. Mała architektura: nie dopuszcza się.

8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.

8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.

8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.

8.5. Zieleń: dopuszcza się.

9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

9.1. Teren 17.KX położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

9.2. Teren 17.KX położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.

10. SPOSOBY I TERMINY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.

11. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

**KARTA TERENU NR 13**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-7/06**

1. SYMBOL TERENU: **18.E, 19.E**

2. POWIERZCHNIA: 18.E – 0,01 ha, 19.E – 0,01 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacje 15/0,4 kV); dopuszcza się zmianę lokalizacji trafostacji 18.E w granicach terenu 06.MU oraz zmianę przeznaczenia terenu 18.E na cele mieszkaniowo usługowe (MU) bez prawa zabudowy.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Forma, detale i kolorystyka budynków trafostacji muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.

4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi.

5.2. Wysokość zabudowy: 1 kondygnacja.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: jak w stanie istniejącym.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dowolna.

5.5. Forma zabudowy: bez zmian; dopuszcza się modernizację i estetyzację obiektów.

5.6. Geometria dachu: jak w stanie istniejącym; dla terenu 18.E zaleca się dach spadzisty.

5.7. Intensywność zabudowy: nie ogranicza się.

- 5.8. Inne ustalenia: zaleca się estetyzację obiektów.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: jak w stanie istniejącym.
  - 6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
  - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
  - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: nie dotyczy.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: jak w pkt 10.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Obiekty małej architektury: nie dotyczy.
  - 9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
  - 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dotyczy.
  - 9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
  - 9.5. Zieleń: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Tereny 18.E, 19.E położone są w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 10.2. Tereny 18.E, 19.E położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1. Dostępność drogowa:
    - a) teren 18.E od ulicy zbiorczej 11.KDZ (ul. Chopina) poprzez drogę wewnętrzną w granicach terenu 06.MU (działka 120/5 i część działki 121/5);
    - b) teren 19.E od ulicy wewnętrznej 16.KDW.
  - 12.2. Parkingi: nie dotyczy.
  - 12.3. Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy.
  - 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy.
  - 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo lub do kanalizacji deszczowej.
  - 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej.
  - 12.7. Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.
  - 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
  - 12.9. Gospodarka odpadami: nie dotyczy.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: nie dotyczy.
14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe

#### § 11

1. Część graficzna planu, rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru położonego w kwartale ulic Sobieskiego, Chrobrego, Grunwaldzkiej i Chopina w mieście Sopotcie w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### § 12

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Sopotu do przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.

#### § 13

Tracą moc uchwały Rady Miasta Sopotu:

- 1) nr XII/178/2000 z dnia 21 stycznia 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 125/2, 178/1, 178/8, 179, 181/3, 181/5, 181/6, 181/7, 181/8, 182/2, 182/3, 182/4, 187/2, 188, 189/2, 193, 206, 229, 231/1, 231/2 (karta mapy 25) w obrębie ulic Chopina, Dąbrowskiego, Chrobrego, Sobieskiego – zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 69 z dnia 17 lipca 2000 r., poz. 417);
- 2) nr XXXIV/581/2006 z dnia 27 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru ograniczonego ulicami Chopina, Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego w mieście Sopotcie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 78 z dnia 26 lipca 2006 r., poz. 1609);
- 3) nr XIX/260/2008 z dnia 26 września 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie ulic Chopina, Dąbrowskiego, Chrobrego, Sobieskiego w mieście Sopotcie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 30 z dnia 2 marca 2009 r., poz. 599).

#### **§ 14**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 12, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

#### **Uzasadnienie**

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XI/111/2011 z dnia 09 września 2011 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru położonego w kwartale ulic Sobieskiego, Chrobrego, Grunwaldzkiej i Chopina w mieście Sopotcie.

Obszar objęty planem jest terenem zagospodarowanym. Jest to fragment dzielnicy mieszkaniowej o przewadze zabudowy wielorodzinnej. Funkcję ogólnomiejskiego ciągu usługowego pełni ulica Grunwaldzka, gdzie zlokalizowane są sklepy i inne urządzenia usługowe.

Przeważa zabudowa o charakterze wolnostojącym. W granicach planu występuje też zabudowa zwarta przy ul. Grunwaldzkiej.

Z ważniejszych obiektów usługowych, w granicach planu występują:

- sala katechetyczna przy ul. Chopina 16A,
- hotel „Irena” przy ul. Chopina 36,
- budynek biurowy przy ul. Chopina 38, zrealizowany w ostatnich latach w miejscu pawilonu rybnego,
- Spółdzielnia Lekarska przy ul. Grunwaldzkiej 36A,
- budynek usługowo-pensjonatowy Sopocki Dwór przy ul. Grunwaldzkiej 44

Generalnie, teren objęty planem jest dobrze zagospodarowany, zabudowa charakteryzuje się dobrym stanem technicznym. Nowe budynki powstałe w miejscu zabudowy substandardowej i baraków, zmieniły na korzyść wizerunek miasta.

Istniejąca tu zabudowa historyczna tworzy krajobraz tej części Sopotu i wraz z nowymi budynkami, jest dobrym przykładem rewaloryzacji. W granicach planu znajduje się zabudowa objęta ochroną konserwatorską, w tym dwa budynki wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pensjonat „Irena” przy ul. Chopina 36 z 1912 r., nr rejestru 1098 i dawne sanatorium „Ostsee”, obecnie dom mieszkalny przy ul. Sobieskiego 35 z 1895 r., nr rejestru 1569) oraz szereg budynków z początku XX w. ujętych w projektowanej, gminnej ewidencji zabytków.

Do najciekawszych zespołów zieleni zaliczyć należy ciągi zieleni przyulicznej, z których bogactwem wyróżnia się aleja ul. Chrobrego. Teren objęty planem pokryty jest obficie zielenią towarzyszącą budynkom, w formie zadrzewień wewnątrz blokowych i przedogródków.

Przez obszar objęty planem, wzdłuż ul. Chrobrego przepływa potok Haffnera, ujęty w kanał deszczowy. Teren jest wyposażony w sieć uzbrojenia technicznego.

Zdecydowana większość terenu objętego planem jest własnością prywatną lub stanowi własność gminy przekazaną w wieczyste użytkowanie. Część działek niezabudowanych, przylegających do budynków mieszkalnych oraz cztery działki zabudowane: przy ul. Chopina 16 (dz. 120/6) i 46A (dz. 270), przy ul. Chrobrego 23A (dz. 179) oraz przy ul. Grunwaldzkiej 38 (dz. 155/4) - stanowią własność gminy. Własnością gminy są także dwie działki użytkowane jako część posesji przy ul. Sobieskiego 35 (dz. 190/9 i 190/10) oraz działki na zapleczu ul. Chopina między budynkami 16A i 24A (dz. 121/5 i 122/2). Ponadto, tereny gminy to pasy drogowe ulic i przejść pieszych.

Obszar objęty projektem planu jest zainwestowany, pozbawiony możliwości zasadniczych zmian. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu określa generalnie funkcję omawianego terenu jako mieszkalnictwo z usługami.

Przyjęta koncepcja sposobu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru jest kontynuacją dotychczasowej polityki przestrzennej. Generalnie zakłada zachowanie stanu istniejącego z niewielkimi możliwościami rozbudowy, przebudowy, wymiany i uzupełnień zabudowy podporządkowanymi rygorom konserwatorskim, porządku urbanistycznego i zachowania ładu przestrzennego.

Rozwiązania projektu planu polegają, przede wszystkim na:

- zachowaniu charakteru zagospodarowania poprzez odpowiednie regulacje w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy, linii zabudowy, wysokości budynków i formy dachów,
- budowie nowej zabudowy uzupełniającej w sąsiedztwie przejścia łączącego ulice Chopina i Chrobrego (działki nr 124/5, 193, 188/1) oraz w sąsiedztwie Salii Katechetycznej przy ul. Chopina 16A, na działkach 121/5 i 122/2,
- dopuszczeniu uzasadnionych przestrzennie możliwości przekształceń, w tym rozbudowy i nadbudowy części budynków objętych ochroną konserwatorską pod warunkiem spełnienia wymagań konserwatorskich,
- uwzględnieniu uzasadnionych wniosków właścicieli nieruchomości.

Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 września 2012 r. do 9 października 2012 r., był też przedmiotem dyskusji publicznej, która została przeprowadzona w dniu 24 września 2012 r. W ustalonym terminie do dnia 24 października 2012 r., do projektu planu wniesiono uwagi zawarte w dwóch pismach.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) poprzez stosowne obwieszczenie Prezydenta Miasta Sopotu zamieszczone



na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu, ogłoszenie w lokalnej prasie, na stronie internetowej miasta Sopotu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku SIOS Urzędu Miasta Sopotu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu nie jest sprzeczny z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonym uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r. (Jednostka M-7 3 Maja - Chrobrego).

Podsumowanie wynikające z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego rozpatrywano rozwiązania alternatywne w zakresie ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu, dotyczących parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania, również układu komunikacyjnego.

Ustalenia projektu planu dotyczą przede wszystkim regulacji przestrzennych w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, linii zabudowy, wysokości potencjalnej zabudowy uzupełniającej dotychczasowe zainwestowanie i innych parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Przewiduje się, że przyjęte rozwiązania nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny w obszarze opracowania.

Dla proponowanych w projekcie planu miejscowego ustaleń uzyskano, wymagane przepisami prawa, opinie oraz uzgodnienia, co przesądziło o ostatecznym wyborze rozwiązań.

**Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:**

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski;
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – jeżeli zostało przeprowadzone;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 1) W projekcie planu zostały uwzględnione wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozowanie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko odbywało się równoległe z pracami nad sporządzeniem projektu dokumentu. Wyniki przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko, dołączonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłanej do odpowiednich organów uzganiających i opiniujących oraz wyłożonej, wraz z projektem planu, do publicznego wglądu. Prognozuje się, że realizacja ewentualnie nowej, planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu nie będzie źródłem jakichkolwiek oddziaływań na inne dobra materialne oraz na zabudowę przyległej części miasta. Zmiany i przekształcenia w rzeźbie terenu nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań na przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej, pensjonatowej i usługowej. Planowane zagospodarowanie terenu objętego projektem planu nie wprowadza zagrożeń dla środowiska, a przede wszystkim dla zdrowia ludzi poprzez, między innymi, zapisy jego ustaleń. Zapisy te są zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi, co wyklucza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, a także przedsięwzięć mogących być źródłem powstania awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska. Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie narusza przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a w szczególności nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny oraz na właściwości lecznicze klimatu.

Ad 2) W projekcie planu uwzględniono uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku uzgodnił projekt planu bez uwag.

Ad 3) W trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie zgłoszono wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ad 4) Realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko, nie przeprowadzono zatem postępowania w tym zakresie.

Ad 5) Zakłada się, że system monitorowania zmian zachodzących w obszarze projektu planu opierać się będzie na okresowej ocenie przeglądu i rejestracji zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącej obowiązek ustawowy. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), organ sporządzający dokumenty planistyczne zobowiązany jest przynajmniej raz w czasie kadencji Rady Miasta dokonać monitoringu polegającego na analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Monitorowanie skutków zmian w środowisku powstałych w skutek realizacji ustaleń analizowanego projektu planu będzie można analizować na podstawie sporządzanych map akustycznych, ocen stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych, stanu czystości powietrza.

Prezydent Miasta Sopotu przyjął projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niniejszym przedstawia go Radzie Miejskiej Sopotu do uchwalenia.