

**UCHWAŁA NR XXXVII/526/2014  
RADY MIASTA SOPOTU  
z dnia 4 kwietnia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu grodziska i ulic Goyki, Haffnera, Sępiej w mieście Sopotie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, zm.: poz. 645, poz. 1318),

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

**§ 1**

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” (uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r.) i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **rejonu grodziska i ulic Goyki, Haffnera, Sępiej** w mieście Sopotie oznaczony symbolem R-1/02, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o powierzchni 23,52 ha.

Rozdział 1  
**Przepisy ogólne**

**§ 2**

1. Plan, którym mowa w § 1 zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.
2. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3**

Ustala się następujące definicje pojęć, użytych w tekście planu:

- 1) **intensywność zabudowy** – określają, ustalone w kartach terenu: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji;
- 2) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku lub wg ustaleń szczegółowych (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych);
- 3) **maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji** – 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; 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, garaży i innych nietrwale związanych z gruntem) z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;
- 5) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, pokryta roślinnością urządzoną lub naturalną oraz wodą, w tym 1/2 powierzchni parkingów o tzw. „nawierzchni trawiastej”;
- 6) **linie zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone linie zabudowy nie

dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrolapów), schodów zewnętrznych, części podziemnych obiektów budowlanych i tarasów, które nie zawężają pasa drogowego itp.;

- 7) **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;
- 8) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** – tereny o funkcjach: mieszkaniowej, łączonej mieszkaniowo-usługowej, lub usługowej;
- 9) **zasady podziału terenów** – nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz podziałów korygujących i porządkujących;
- 10) **stawka procentowa** – podstawa do określenia 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;
- 11) **stan istniejący** – stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 12) **karta terenu** – zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

#### § 4

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielone liniami rozgraniczającymi 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 39 terenów o łącznej powierzchni 23,52 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 39 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:
  - 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
  - 4) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna);
  - 5) **U,US** – tereny zabudowy usługowej i usług z zakresu sportu ponadlokalnego;
  - 6) **US** – tereny sportu i rekreacji;
  - 7) **ZP,U** – tereny zieleni urządzonej i usług;
  - 8) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
  - 9) **ZN** – tereny użytku ekologicznego „Wąwozy Grodowe”;
  - 10) **KS,U** – tereny obsługi transportu drogowego (parking) i usług;
  - 11) **KS** – tereny obsługi transportu drogowego;
  - 12) **KDZ** – tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze;
  - 13) **KDD** – tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe;
  - 14) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných;
  - 15) **KX** – tereny wydzielonych, publicznych ciągów pieszych;
  - 16) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
  - 17) **G** – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo.
3. W granicach planu występuje 1 teren zamknięty o powierzchni 0,64 ha, oznaczony graficznie na rysunku planu,

#### § 5

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 6

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 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 należy stosować wyłącznie w formach przeziernych lub w postaci żywoplotów. 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 zachowania walorów kulturowych miejsca.
6. Na terenach zieleni urządzonej (ZP) ustala się zakaz stosowania nawierzchni utwardzonych asfaltem i kostką betonową.
7. 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 różnicowania 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

### § 7

1. Ustala się nakaz zachowania jak największej powierzchni przyrodniczo czynnej oraz istniejących drzewostanów.
2. Na obszarze objętym planem znajdują się ustanowione formy ochrony przyrody, w stosunku do których obowiązują przepisy odrębne. Są to:
  - 1) użytek ekologiczny „Wąwozy Grodowe” ustanowiony uchwałą nr XIV/250/04 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 lutego 2004 r.;
  - 2) pomniki przyrody oznaczone numerami: 478, 847, 849, 851.
3. Na obszarze objętym planem znajdują się planowane formy ochrony przyrody, w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w kartach terenu. Są to:
  - 1) projektowane stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej „Klif Sopocki”;
  - 2) projektowane pomniki przyrody.
4. W przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne.
5. Przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowe dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
6. Na obszarze objętym planem znajduje się system wodny potoków Kuźniczego, Babidolskiego, Grodowego oraz Kamiennego wraz z dopływami, stanowiący wodę płynącą. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają dokonania rozpoznania geologiczno-inżynierskiego oraz hydrogeologicznego i zastosowania ustaleń przepisów odrębnych oraz uzyskania zgody właściwego zarządcy systemu wodnego.

7. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych publicznych dróg oraz parkingów, przed odprowadzeniem do odbiornika należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.
8. Należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.
9. Planowane zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska gruntowo – wodnego i nie może niekorzystnie oddziaływać na system wodny potoków.
10. Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska. Należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.
11. Na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
12. 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.
13. 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

#### § 8

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 strefach uwidocznionych na rysunku planu:
  - 1) A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego – grodzisko wczesnośredniowieczne wpisane do rejestru zabytków decyzją 333/Archeol. z dnia 28.02.1979 r. wraz ze strefą ochronną;
  - 2) A-2 konserwacji urbanistycznej;
  - 3) A-3 restauracji urbanistycznej;
  - 4) B-1 ograniczenia gabarytu, wyodrębnionej ze strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego.
2. W zasięgu strefy A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
    - a) grodzisko wczesnośredniowieczne jako cenny zabytek archeologiczny,
    - b) walory krajobrazowe i ekspozycyjne wzgórze grodowe,
    - c) użytek ekologiczny,
    - d) ukształtowanie terenu,
    - e) potok Grodowy;
  - 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
    - a) ochrona archeologiczna wg ustaleń w ust. 7 (strefa ochrony W-1),
    - b) zachowanie zieleni jako głównej funkcji terenu,
    - c) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów dydaktyczno muzealnych związanych z obsługą funkcji muzealnych takich jak dymarki, piece do wypalania naczyń, półziemianki, poletko archeologiczne,
    - d) zachowanie potoku Grodowego w naturalnym korycie oraz związanej z nim zieleni,
    - e) stosowanie ogrodzeń przeziernych o wys. do 1,5 m lub żywopłotów z wykluczeniem przęsła z prefabrykatów betonowych.
3. W zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej ustala się:
  - 1) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
    - a) zespół willowo-ogrodowy przy ul. Goyki 1-3 wpisany do rejestru zabytków,
    - b) obiekty o wartościach kulturowych, które obejmuje się ochroną konserwatorską,
    - c) walory krajobrazowe i ekspozycyjne skarpy sopockiej,
    - d) ukształtowanie terenu,
    - e) potok Babidolski;
  - 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:

- a) ochrona archeologiczna wg ustaleń w ust. 7 (strefa ochrony W-2),
  - b) zachowanie zieleni jako głównej funkcji terenu,
  - c) zakaz rozbudowy istniejących budynków i budowy nowych z wyjątkiem:
    - nowego budynku w rejonie byłego, obecnie nie istniejącego „domu ogrodnika” na terenie nie zadrzewionym w granicach zabytkowego zespołu willowo ogrodowego przy ul. Goyki 1-3 (powierzchnia zabudowy do 400 m<sup>2</sup>),
    - rozbudowy w kierunku zachodnim budynku Młyna Dolinnego przy ul. Winieckiego 49, jedynie w przypadku zmiany funkcji na gastronomię;
  - d) zachowanie potoku Babidolskiego w istniejącym korycie oraz związanej z nim zieleni,
  - e) stosowanie ogrodzeń przeziernych o wys. do 1,5 m lub żywopłotów z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych,
  - f) ochrona zabudowy historycznej wg ustaleń w ust. 10.
4. W zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej ustala się:
    - 1) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
      - a) ciek i zbiorniki wodne oraz związana z nimi zieleni,
      - b) obiekty i zespoły zabudowy o wartościach kulturowych, które obejmuje się ochroną konserwatorską;
    - 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
      - a) utrzymanie przeważającej wysokości i formy zabudowy; ustalenie wysokości nowej zabudowy powinno uwzględniać specyfikę zabytkowej struktury i ukształtowania terenu,
      - b) zachowanie cieków i zbiorników wodnych oraz związanej z nimi zieleni,
      - c) stosowanie ogrodzeń przeziernych o wys. do 1,5 m lub żywopłotów z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych,
      - d) ochrona zabudowy historycznej wg ustaleń w ust. 10.
  5. W zasięgu strefy B-1 ograniczenia gabarytu zabudowy, wyodrębnionej ze strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, ustala się:
    - 1) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
      - a) walory krajobrazowe i ekspozycyjne miasta od strony Al. Niepodległości,
      - b) ciek i zbiorniki wodne oraz związana z nimi zieleni,
      - c) obiekty i zespoły zabudowy o wartościach kulturowych, które obejmuje się ochroną konserwatorską;
    - 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
      - a) ustalenie wysokości nowej zabudowy powinno uwzględniać ekspozycję zabytkowej struktury miasta od strony Al. Niepodległości i specyfikę ukształtowania terenu,
      - b) zachowanie cieków i zbiorników wodnych oraz związanej z nimi zieleni,
      - c) stosowanie ogrodzeń przeziernych o wys. do 1,5 m lub żywopłotów z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych,
      - d) ochrona zabudowy historycznej wg ustaleń w ust. 10.
  6. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu, wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszarów planowanych form ochrony:
    - 1) zachowanej historycznej struktury przestrzennej, obejmującym teren w granicach uwidocznionych na rysunku planu; przedmiot ochrony stanowią: historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy, zabudowa i obiekty historyczne, krajobrazowe założenia urbanistyczne, w tym zespoły willowo - ogrodowe, założenia parkowe i ogrodowe, a także zachowane elementy zabytkowego układu terenu, zieleni, cieków i zbiorników wodnych;
    - 2) zachowanych elementów zabytkowych, obejmującym teren położony po północnej stronie ul. Haffnera; przedmiot ochrony stanowią: zasadnicze elementy historycznego rozplanowania i struktury przestrzennej, w tym skala i charakter zabudowy;
    - 3) ekspozycji zespołów zabytkowych, obejmującym pozostały teren w granicach planu; przedmiot ochrony stanowi: ekspozycja zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta.
  7. Na rysunku planu i w kartach terenu wyróżniono strefy ochrony archeologicznej: W-1 grodziska wczesnośredniowiecznego i W-2 osady przygodowej. Dla wszelkich działań inwestycyjnych w strefach ochrony archeologicznej wymaga się uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszystkie prace ziemne w zasięgu strefy ochrony archeologicznej należy prowadzić pod nadzorem archeologa. W przypadku natrafienia na obiekty archeologiczne wymagane badania ratownicze i sporządzenie dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej.
  8. Na rysunku planu i w kartach terenu wyróżniono obiekty zabytkowe (wpisane do rejestru zabytków), których ochronę regulują przepisy odrębne.
  9. Na rysunku planu i w kartach terenu wyróżniono obiekty zabytkowe, które obejmuje się ochroną konserwatorską ustaleniami niniejszego planu. Zakres ochrony regulują przepisy zawarte w ust. 10.
  10. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską ustala się:
    - 1) ochronę formy i substancji zabytkowej, poprzez zachowanie zasady kompozycji

architektonicznej obiektów, w tym geometrii dachu, 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 po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
  - d) wymiany stolarki okiennej lub zmiany konstrukcji okien z zachowaniem historycznego materiału, koloru, profili i podziałów; ustalenie nie dotyczy przekształceń kondygnacji parterów związanych z ewentualną funkcją usługową,
  - e) zakaz rozbudowy i nadbudowy z wyjątkiem budynków przy ul. Młyńskiej 11 i 17, przy ul. Wosia Budzysza 5/7 i przy ul. Winieckiego 49 wg ustaleń zawartych w przepisach szczegółowych w § 14, dotyczących terenów 01.MW, 07.U, 08.U i 10.MU;
- 2) zasady lokalizacji i wielkości szyldów i reklam wg przepisów zawartych w § 6, 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;
11. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
- 1) dostosowanie nowej zabudowy 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 sporządzenia studiów krajobrazowo – architektonicznych dla wszystkich inwestycji kubaturowych (w tym rozbudowy budynków), których efektem będzie określenie, zgodnych z zasadami ochrony konserwatorskiej, parametrów zamierzenia inwestycyjnego.
12. 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

#### § 9

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).
2. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. W strefie ochrony uzdrowiskowej mają zastosowanie przepisy odrębne.
3. Dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej.
4. Wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzi zgodnie z przepisami odrębnymi; w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód.
5. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
6. Należy zapewnić dostęp eksploatacyjny i remontowy do systemów wodnych wszystkich potoków znajdujących się w granicach obszaru objętego planem.
7. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie przepisy odrębne.

## Rozdział 6

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

#### § 10

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się w

kartach terenów zawartych w § 13.

2. Zasady podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz podziałów korygujących i porządkujących.

#### Rozdział 7

### Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 11

1. Ustalenia w zakresie komunikacji:
  - 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejące ulice zbiorcze (Haffnera, Powstańców Warszawy, Goyki);
  - 2) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
    - a) minimum 1 mp / 1 mieszkanie,
    - b) minimum 1 mp / 1 pokój gościnny,
    - c) minimum 2 mp / 1 obiekt usług,
    - d) minimum 1 mp / 4 miejsca konsumpcyjne dla gastronomii,o ile nie są określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w kartach terenu;
  - 3) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki 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 gruntu lub/i do kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu do stopnia wymaganego obowiązującymi przepisami oraz zretencjonowaniu w celu opóźnienia spływu do sieci miejskiej;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i parkingów wymaga oczyszczenia z zawiesin, osadów i substancji ropopochodnych;
  - 3) odprowadzenie wód opadowych do potoków jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci;
  - 4) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci;
  - 5) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej i systemu wodnego potoków jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci.
5. 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.
6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej;
  - 2) nowo wznoszone obiekty zasilać z sieci niskiego napięcia poprzez złącza kablowe lub kablowe rozdzielnice szafowe;
  - 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;
  - 5) z niezależnych źródeł energii odnawialnej.
7. Zaopatrzenie 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; ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby zorganizowane składowisko odpadów;
  - 2) na terenie objętym planem ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

#### Rozdział 8

### Zasady tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu

#### § 12

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

#### Rozdział 9

### Inne ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

## § 13

1. Ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
2. Przeciwpowozarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg powozarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym.
3. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy.
4. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym.
5. Dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Dopuszcza się zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.
6. Dopuszcza się sytuowanie na granicy działki budynków w zabudowie odtworzeniowej oraz innych budynków wg ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu.
7. Określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.
8. Dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej niezależnie od ustaleń zawartych w kartach terenu.

## Rozdział 10

### Przepisy szczegółowe – karty terenów

## § 14

Przepisy szczegółowe dla 39 terenów, o których mowa w § 4, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zawarte w 22 kartach terenów, są następujące:

### 1. KARTA TERENÓW NR 01, 02, 03, 04

---

1. SYMBOL TERENU: **01.MW, 02.MW, 03.MW, 04.MW**
2. POWIERZCHNIA: 01.MW – 0,11 ha, 02.MW – 0,23 ha, 03.MW – 0,20 ha, 04.MW – 0,10 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, jako funkcji towarzyszącej. Dla terenu 02.MW w przypadku podziału działki nr 5 na dwie działki budowlane, dla nowej zabudowy wymagana funkcja usługowa w parterze budynku.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1. Zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy, a także podporządkować się 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 § 6 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: jak w stanie istniejącym; dla terenu 02.MW w przypadku podziału działki nr 5 na dwie działki budowlane, dla działki niezabudowanej: do wysokości budynku przy ul. Wosia Budzysza 8.
  - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: dla terenu 01.MW jak w pkt 8.3, dla terenów 02.MW, 03.MW i 04.MW jak w stanie istniejącym; dla terenu 02.MW w przypadku podziału działki nr 5 na dwie działki budowlane, dla działki niezabudowanej: 20% powierzchni działki budowlanej.
  - 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 55% powierzchni działki budowlanej; dla terenów 01.MW i 03.MW: dowolna.
  - 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.
  - 5.6. Geometria dachu: dla terenów 01.MW, 02.MW i 04.MW wg ustaleń zawartych w § 8; dla terenu 02.MW w przypadku podziału działki nr 5 na dwie działki budowlane, dla działki niezabudowanej: dachy spadziste o kącie nachylenia 35°+45°; dla terenu 03.MW jak w stanie istniejącym.
  - 5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3 niniejszej karty terenu.
  - 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) wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: dla terenów 01.MW, 03.MW i 04.MW ustala się zakaz podziału działek w celu wydzielenia nowych działek budowlanych; dla terenu 02.MW: nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>.
- 6.2. Szerokość frontu działek: nie ustala się.
- 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dla terenów 01.MW, 03.MW i 04.MW: nie dotyczy; dla terenu 02.MW: 90°.
- 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się.
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.
- 7.2. Dla terenu 04.MW: zachować strefę 15 m, wolną od inwestycji od pomnika przyrody o numerze ewidencyjnym 849 (buk zwyczajny).
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1. Tereny 01.MW, 02.MW, 03.MW, 04.MW położone są w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Tereny 01.MW, 02.MW, 03.MW, 04.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 § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską:
- a) w granicach terenu 01.MW – dom mieszkalny przy ul. Wosia Budzysza 5/7, kamienica czynszowa z roku 1911; w budynku nr 7 dopuszcza się dobudowę werandy przy ścianie południowej w rejonie narożnika budynku do 2 kondygnacji nadziemnych z tarasem, do 15 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, o konstrukcji drewnianej;
- b) w granicach terenu 02.MW - dom mieszkalny przy ul. Wosia Budzysza 8;
- c) w granicach terenu 04.MW - dom mieszkalny (willa) przy ul. Haffnera 79 z 1920 r.
- Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.5. Inne warunki: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Tereny 01.MW, 02.MW, 03.MW, 04.MW położone są w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Tereny 01.MW, 02.MW, 03.MW, 04.MW położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
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 01.MW: od ul. Wosia Budzysza (31.KDD) i od ul. Haffnera poza granicami planu;
- b) teren 02.MW: od ul. Wosia Budzysza (31.KDD) i od ul. Haffnera poprzez teren 25.KDZ;
- b) tereny 03.MW i 04.MW: od ulicy pieszo jezdnej 33.KDX;
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
- UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 2. KARTA TERENU NR 05

---

1. SYMBOL TERENU: **05.MN**
2. POWIERZCHNIA: 05.MN – 0,30 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się usługi nieuciążliwe, jako funkcję towarzyszącą.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 4.1. Zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy, a także podporządkować się 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 § 6 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: jak w stanie istniejącym.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: jak w stanie istniejącym.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 55% powierzchni działki budowlanej.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.
- 5.6. Geometria dachu: wg ustaleń zawartych w § 8.
- 5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3 niniejszej karty terenu.
- 5.8. Inne ustalenia:
- a) postulowane ujednoczenie ogrodzenia z typem ogrodzenia ustalonego planem dla zabudowanych działek w parku - ogrodzenie z prętów metalowych, stylowe, o wys. 1,5 m lub żywopłot;
- b) wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych.
- 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: bez zmian.
- 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: bez zmian.
- 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się.
- 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.
- 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- 8.1. Teren 05.MN położony jest w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Teren 05.MN 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 § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: dom mieszkalny przy ul. Winieckiego 55, willa z 1913 r. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.5. Inne warunki: teren 05.MN położony jest w zasięgu strefy ochrony archeologicznej W-2 osady przyrodowej (okres wczesnośredniowieczny); zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.
- 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
- 10.1. Teren 05.MN położony jest w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Teren 05.MN położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 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 ul. Goyki poprzez teren 14.ZP,U i ulicę wewnętrzną 32.KDW.
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW:** ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **3. KARTA TERENÓW NR 06, 07**

---

1. SYMBOL TERENU: **06.U, 07.U**
2. POWIERZCHNIA: 06.U – 0,08 ha, 07.U – 0,10 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** - tereny zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe, dla terenu 07.U zalecane usługi z zakresu opieki społecznej; dopuszcza się towarzyszącą funkcję mieszkaniową.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1. Zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy, a także podporządkować się 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 § 6 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. Dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki.
  - 5.2. Wysokość zabudowy: dla terenu 06.U jak w stanie istniejącym; dla terenu 07.U: do 9,0 m do kalenicy od istniejącego poziomu terenu przed projektowanym wejściem do budynku, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze).
  - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: dla terenu 06.U jak w stanie istniejącym; dla terenu 07.U: zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; dopuszcza się połączenie istniejącej i projektowanej zabudowy przeszklonym łącznikiem wycofanym od lica ścian frontowych budynków nie mniej niż 4 m.
  - 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla terenu 06.U - 55% powierzchni działki budowlanej, dla terenu 07.U – 5% powierzchni działki budowlanej.
  - 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca z dopuszczeniem możliwości wynikających z ustaleń zawartych w pkt 5.3.
  - 5.6. Geometria dachu: wg ustaleń zawartych w § 8; dla nowej zabudowy na terenie 07.U dach dwuspadowy o kącie nachylenia jak w budynku przy ul. Młyńskiej 11 ± 5°.
  - 5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3 niniejszej karty terenu.
  - 5.8. Inne ustalenia:
    - a) ustala się krycie dachów dachówką w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej;
    - b) wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
  - 6.1. Wielkość działki: ustala się podział terenu zgodny z liniami rozgraniczającymi; ustala się zakaz podziału terenu w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
  - 6.2. Szerokość frontu działek: bez zmian.
  - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: bez zmian.
  - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się.
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.
  - 7.2. Dla terenu 06.U zalecane zastosowanie środków technicznych i stref zieleni izolacyjnej jako ochrony przed uciążliwościami od kolei (hałas) w przypadku braku ekranów akustycznych na obszarze kolejowym.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
  - 8.1. Tereny 06.U i 07.U położone są w zasięgu 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):
    - a) teren 06.U w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej;
    - b) teren 07.U w zasięgu strefy B-1 ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ograniczenia gabarytu.Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
  - 8.2. Tereny 06.U i 07.U 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 § 8.
  - 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską:
    - a) w granicach terenu 06.U: dom mieszkalny przy ul. Winieckiego 53a z 1922 r.;
    - b) w granicach terenu 07.U: dom mieszkalny przy ul. Młyńskiej 11a z 1885 r. związany z dawnym, nieistniejącym zespołem młyna.
  - 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8.
  - 8.5. Inne warunki: teren 06.U położony jest w zasięgu strefy ochrony archeologicznej W-2 osady przyrodowej (okres wczesnośredniowieczny); zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

10.1. Tereny 06.U i 07.U położone są w zasięgu zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936):

- a) teren 06.U w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej;
- b) teren 07.U w zasięgu strefy B-1 ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ograniczenia gabarytu.

Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

10.2. Tereny 06.U i 07.U położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

10.3. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie przepisy odrębne.

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 06.U: od ul. Goyki poprzez teren 14.ZP,U i ulicę wewnętrzną 32.KDW;
- b) teren 07.U: od ul. Młyńskiej (30.KDD).

12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11. Dla terenu 07.U dopuszcza się parkowanie poza granicami terenu.

12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 4. KARTA TERENU NR 08

---

1. SYMBOL TERENU: **08.U**

2. POWIERZCHNIA: 08.U – 2,25 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** - teren zabudowy usługowej: obsługa rekreacji (hotele, pensjonaty) - z dopuszczeniem funkcji towarzyszących:

- biurowej - do 30% powierzchni użytkowej zespołu zabudowy,
- mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji usługowej - do 30% powierzchni użytkowej zespołu zabudowy.

Zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych (nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej).

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Architektura projektowanej zabudowy musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów, a także podporządkować się 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 § 8 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

5.2. Wysokość zabudowy: do 16,0 m; dla budynku objętego ochroną konserwatorską: jak w stanie istniejącym.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej; dla budynku objętego ochroną konserwatorską dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu tylko w przypadku zmiany funkcji budynku na cele usługowe lub mieszkaniowo-usługowe - usługi z zakresu gastronomii - na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 55% powierzchni działki budowlanej.

5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca z dopuszczeniem obudowanych łączników.

5.6. Geometria dachu: indywidualna; dla budynku objętego ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 8.

5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3 niniejszej karty terenu.

5.8. Inne ustalenia:

- a) długość elewacji frontowej poszczególnych budynków do 40,0 m; ewentualne łączniki między budynkami powinny być skomponowane w sposób podkreślający „segmentowość” założenia, aby nie powodować wrażenia jednego dużego obiektu;

- b) dopuszcza się zastosowanie dominanty urbanistycznej w postaci akcentu architektonicznego w północnej części założenia, eksponowanej od strony wjazdu do Sopotu Al. Niepodległości, o wysokości do 20 m i powierzchni całkowitej do 100 m<sup>2</sup>;
  - c) od strony ul. Haffnera zapewnić możliwie jak największy wgląd do wnętrza zespołu,
  - d) kompozycję założenia podporządkować walorom krajobrazowym i przyrodniczym przyległego systemu wodnego potoku Kamiennego i otaczającego go parku;
  - e) wymagana zharmonizowana kompozycja dachów (jako „piątej” elewacji budynków), eksponowanych z nasypu Al. Niepodległości; wyklucza się pokrycie dachów stromych papą, blachodachówką i blachami fałdowymi;
  - f) dopuszcza się likwidację istniejącej trafostacji, zmianę lokalizacji lub odtworzenie w mniejszych gabarytach - na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze parkowym – zbiorniki wodne, rzeźby plenerowe, ławki, oświetlenie, ścieżki itp.
- 6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
- 6.1. Wielkość działki: minimalna wielkość działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi; ustalenie nie dotyczy ewentualnych wydzieleń dla urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 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 ustala się.
- 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:** należy dążyć do maksymalnej ochrony i rewaloryzacji zieleni i przyległego systemu wodnego potoku Kamiennego; projektowaną inwestycję wraz z infrastrukturą towarzyszącą (uzbrojenie terenu, nawierzchnie utwardzone itp.) zlokalizować bez naruszania wartościowej zieleni i w dostosowaniu do systemu wodnego potoku Kamiennego.
- 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- 8.1. Teren 08.U położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
  - 8.2. Teren 08.U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych, częściowo w zasięgu obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej w granicach określonych na rysunku planu. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
  - 8.3. Obiekt objęty ochroną konserwatorską: dom mieszkalny w zespole dawnego młyna przy ul. Młyńskiej 17. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
  - 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8 z wyjątkiem wymogu stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych.
  - 8.5. Warunki inne: wymagana architektura indywidualna, nowoczesna, z użyciem nowoczesnych materiałów elewacyjnych wysokiej klasy, zintegrowana i harmonizująca z otoczeniem.
- 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:** nie dotyczy.
- 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
- 10.1. Teren 08.U położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 10.2. Teren 08.U położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:**
- 11.1. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 10 niniejszej karty terenu.
  - 11.2. Wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. W projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód przy uwzględnieniu zabezpieczeń przed negatywnym wpływem na system wodny potoku Kamiennego.
  - 11.3. Wymagany dostęp dla robót eksploatacyjnych i remontowych do systemu wodnego potoku Kamiennego wraz ze Stawem Młyńskim i odcinkiem skanalizowanym tego potoku.
- 12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

12.1. Dostępność drogowa: od ulicy Haffnera i od ulic wewnętrznych.

12.2. Parkingi:

a) wskaźniki parkingowe:

- hotele nie mniej niż 6 miejsc postojowych (mp)/10 pokoi hotelowych, apartamentów,
- restauracje, kawiarnie, bary nie mniej niż 15 mp/100 miejsc,
- baseny pływackie, siłownie nie mniej niż 10 mp/100 miejsc ćwiczebnych,
- biura i administracja nie mniej niż 30 mp/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- mieszkalnictwo nie mniej niż 1 mp/1 mieszkanie;

b) wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, należy zapewnić na działce budowlanej;

c) zabrania się budowy parkingów o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem parkingów podziemnych.

12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: do czasu zagospodarowania docelowego dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w postaci imprez okolicznościowych typu targi, kiermasze itp. z dopuszczeniem ogródków gastronomicznych, straganów i namiotów na okres trwania imprez z zastrzeżeniem uwzględnienia wymogów dotyczących zagospodarowania terenu, ochrony i dostępu do systemu potoku Kamiennego oraz odprowadzania wód opadowych z terenu i obiektów zgodnie z ustaleniami planu.

## 5. KARTA TERENU NR 09

---

1. SYMBOL TERENU: **09.U**

2. POWIERZCHNIA: 09.U – 0,43 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** – teren zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy Sopotu, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.

4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

5.2. Wysokość zabudowy: do 8 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 10% powierzchni terenu.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni terenu.

5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.

5.6. Geometria dachu: dopuszcza się indywidualną formę dachów.

5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2. i 5.3.

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) wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych;

c) przez teren 09.U dopuszcza się dojazd do terenu 24.KS,U.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1. Wielkość działki: obowiązuje zakaz wydzielania 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 ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: należy dążyć do maksymalnej ochrony i rewaloryzacji zieleni. Projektowaną inwestycję wraz z infrastrukturą towarzyszącą (uzbrojenie terenu, nawierzchnie utwardzone itp.) zlokalizować bez naruszania wartościowej zieleni.

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

8.1. Teren 09.U położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

8.2. Teren 09.U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.

8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się.

8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Teren 09.U położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Teren 09.U położony jest w zasięgu obszaru „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
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 Al. Niepodległości i ulicy dojazdowej 28.KDD.
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

## 6. KARTA TERENÓW NR 10, 11

---

1. SYMBOL TERENU: **10.MU, 11.MU**
2. POWIERZCHNIA: 10.MU – 0,22 ha, 11.MU – 0,08 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub wielorodzinna) – usługi nieuciążliwe.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- 4.1. Zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy, a także podporządkować się 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 § 6 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: jak w stanie istniejącym; dla terenu 10.MU, dla dopuszczonej rozbudowy nie wyżej niż w stanie istniejącym.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: jak w stanie istniejącym; dla terenu 10.MU ustala się dodatkowo możliwość rozbudowy w kierunku zachodnim w przypadku zmiany funkcji budynku na cele usługowe lub mieszkaniowo-usługowe - usługi z zakresu gastronomii - na warunkach określonych przez właściwego konserwatora zabytków.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 55% powierzchni działki budowlanej.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.
- 5.6. Geometria dachu: wg ustaleń zawartych w § 8; dla terenu 10.MU, dla dopuszczonej rozbudowy dowolna.
- 5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3 niniejszej karty terenu.
- 5.8. Inne ustalenia:
- a) wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych;
- b) dla terenu 10.MU, dla dopuszczonej rozbudowy wymagana architektura o współczesnym wyrazie estetycznym z użyciem nowoczesnych materiałów budowlanych; między budynkiem objętym ochroną a częścią dobudowaną wymagany łącznik o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m i wysokości obniżonej w stosunku do wysokości budynku chronionego.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: ustala się podział terenu zgodny z liniami rozgraniczającymi.
- 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 ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

- 8.1. Tereny 10.MU i 11.MU położone są w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Tereny 10.MU i 11.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 § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską:
- w granicach terenu 10.MU: dom mieszkalny - willa (d. restauracja Młyn Dolinny) z założeniem parkowo- ogrodowym przy ul. Winieckiego 49;
  - w granicach terenu 11.MU: dom mieszkalny, willa przy ul. Winieckiego 53 z 1905 r.
- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8 z wyjątkiem wymogu stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych.
- 8.5. Warunki inne: teren 11.MU położony jest w zasięgu strefy ochrony archeologicznej W-2 osady przyrodowej (okres wczesnośredniowieczny); zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Tereny 10.MU i 11.MU położone są w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Tereny 10.MU i 11.MU położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
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 ul. Goyki poprzez teren 14.ZP,U i ulicę wewnętrzną 32.KDW.
  - Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
  - Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 7. KARTA TERENU NR 12

---

- SYMBOL TERENU: **12.U,US**
- POWIERZCHNIA: 12.U,US – 2,82 ha.
- PRZEZNACZENIE TERENU: **U,US** - tereny zabudowy usługowej i usług z zakresu sportu ponadlokalnego; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: oświata, sport, obsługa rekreacji (hotele, pensjonaty) i inne usługi nieuciążliwe jako funkcje towarzyszące, dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego ulicy Goyki w rejonie hali sportowej o ok. 7 m.
- ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - Nowa zabudowa musi podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
  - Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
  - Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
- ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległościach nie normatywnych, w tym na granicy działek w zasięgu określonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; odległość planowanej zabudowy od stacji redukcyjnej gazu na terenie 38.G przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi; zachować nie zabudowaną przestrzeń po północnej stronie budynku szkoły szerokości min. 13,0 m; w wyżej określonej niezabudowanej przestrzeni dopuszcza się budowę pieszego łącznika na poziomie piętra, łączącego szkołę z ewentualną nową zabudową; dla działki 25/1: nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Haffnera - w poziomie przyziemia 10,0 m od krawędzi jezdni, dla kondygnacji powyżej przyziemia 8,0 m od krawędzi jezdni.
  - Wysokość zabudowy: budynku szkoły, hotelu „Haffner”, Sali 100-lecia Sopotu - jak w stanie istniejącym, hali tenisowej – jak w stanie istniejącym + 2,0 m, na terenie działki nr 39/12 - do 12,0 m.
  - Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej, gdzie dopuszcza się zachowanie



- istniejącej powierzchni zabudowanej oraz hali tenisowej na działce nr 25/1, gdzie dopuszcza się rozbudowę w kierunku ul. Haffnera do określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dowolna; należy dążyć do zwiększenia powierzchni zielonych.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca; dopuszcza się formę łącznika między budynkiem szkoły i basenem na poziomie powyżej parteru.
- 5.6. Geometria dachu: na budynku szkoły - bez zmian, na obiektach pozostałych - dopuszcza się indywidualną formę dachów zharmonizowaną z otoczeniem.
- 5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3 niniejszej karty terenu.
- 5.8. Inne ustalenia:
- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną; ustala się krycie dachów dachówką w naturalnym kolorze dachówki ceramicznej;
  - wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych;
  - ustala się zachowanie funkcji boiska szkolnego na działce nr 39/14.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- Wielkość działki: zakaz wydzielania 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 ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: wymagane wzbogacenie terenu w zieleń krajobrazową.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- Teren 12.U,US położony jest w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
  - Teren 12.U,US 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 § 8.
  - Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
  - Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8.
  - Warunki inne: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- Obiekty małej architektury: dopuszcza się.
  - Nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 6.
  - Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
  - Urządzenia techniczne: wg ustaleń zawartych w § 11.
  - Zieleń: dopuszcza się.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- Teren 12.U,US położony jest w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - Teren 12.U,US położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
  - W rejonie boiska szkolnego i basenu przebiega skanalizowany Potok Babidolski. Wymagany dostęp dla robót eksploatacyjnych i remontowych.
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 ulic Haffnera, Winieckiego i Wosia Budzysza (31.KDD), Goyki i od wewnętrznych ulic dojazdowych.
  - Parkingi: hotele, pensjonaty - min. 4 stanowiska na 10 łóżek, korty tenisowe - min 2 stanowiska na 1 kort tenisowy, usługi – min. 2,5 stanowisk na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej - w granicach działki budowlanej, dla obiektów na działkach 39/12, 39/13 i 39/14 nie ustala się; przewidzieć miejsca postojowe na działkach 39/12, 39/15, 39/16; dla działki 25/1: nie mniej niż 45 stanowisk (w tym w garażu podziemnym).
  - Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **8. KARTA TERENU NR 13**

---

1. SYMBOL TERENU: **13.US**

2. POWIERZCHNIA: 13.US – 0,42 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **US** - tereny sportu i rekreacji np. boiska do gier małych, plac zabaw dla dzieci itp. Do czasu zagospodarowania docelowego dopuszcza się odtworzenie dotychczasowej zabudowy niezgodnej z ustaleniami planu (do 6 obiektów o charakterze domków campingowych, do 4 miejsc noclegowych każdy). Teren sąsiaduje z systemem wodnym potoku Kamiennego, z odkrytym korytem potoku i ze Stawami Młyńskimi pełniącymi funkcję zbiorników retencyjnych.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Obowiązuje ochrona istniejącej zieleni.

4.2. Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem dopuszczeń zawartych w pkt 3.

4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: nie dotyczy.

5.2. Wysokość zabudowy: nie dotyczy.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: nie dotyczy.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dowolna.

5.5. Forma zabudowy: nie dotyczy.

5.6. Geometria dachu: nie dotyczy.

5.7. Intensywność zabudowy: nie dotyczy.

5.8. Inne ustalenia: zapewnić możliwość bezkolizyjnych dla eksploatatora dojazdów do cieków i stawów;

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1. Wielkość działki: nie dotyczy; ustala się wydzielenie terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

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 ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.

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

8.1. Teren 13.US położony jest w zasięgu 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), częściowo w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej, częściowo w granicach strefy B-1 ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ograniczenia gabarytu, jak na rysunku planu. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

8.2. Teren 13.US 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 § 8.

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.

8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się.

8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.

9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.

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

9.4. Urządzenia techniczne:

a) wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych;

b) inne: wg ustaleń zawartych w § 11.

9.5. Zieleń: dopuszcza się.

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

10.1. Teren 13.US położony jest w zasięgu 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), częściowo w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej, częściowo w granicach strefy B-1 ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie

ograniczenia gabarytu, jak na rysunku planu. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

10.2. Teren 13.US położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

10.3. Wymagana ochrona i dostęp do systemu potoku Kamiennego, do koryta potoku oraz do Stawów Młyńskich pełniących funkcję zbiorników retencyjnych.

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 ul. Młyńskiej (30.KDD).

12.2. Parkingi: parkowanie poza granicą terenu.

12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: do czasu zagospodarowania docelowego dopuszcza się odtworzenie dotychczasowej zabudowy niezgodnej z ustaleniami planu (do 6 obiektów o charakterze domków campingowych, do 4 miejsc noclegowych każdy).

## 9. KARTA TERENU NR 14

---

1. SYMBOL TERENU: **14.ZP,U**

2. POWIERZCHNIA: 14.ZP,U – 1,89 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP,U** - tereny zieleni urządzonej i usług nieuciążliwych. W budynku przy ul. Goyki 3 dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą, integralnie związaną z usługami.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Obowiązuje ochrona zabytkowego założenia willowo-parkowym przy ul. Goyki 1-3.

4.2. Zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.

4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: na rysunku planu określono rejon lokalizacji budynku; lokalizację szczegółową należy ustalić w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków.

5.2. Wysokość zabudowy: do 8 m (do 2 kondygnacji); dla budynków zabytkowych wg ustaleń zawartych w § 8.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 400 m<sup>2</sup>; dla budynków zabytkowych wg ustaleń zawartych w § 8.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej.

5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.

5.6. Geometria dachu: indywidualna z wykluczeniem dachu mansardowego; dla budynków zabytkowych wg ustaleń zawartych w § 8.

5.7. Intensywność zabudowy: nie ustala się.

5.8. Inne ustalenia:

a) w rejonie lokalizacji budynku określonym na rysunku planu (rejon dawnego, obecnie nie istniejącego „domu ogrodnika”), na terenie nie zadrzewionym dopuszcza się możliwość realizacji nowego budynku o powierzchni zabudowy do 400 m<sup>2</sup>; budynek nie może przytłoczyć swoją formą brył historycznej zabudowy, w związku z tym jego wysokość nie może być większa niż 8 m; architektura budynku o charakterze „ogrodowym” (duże przeszklenia); kształt dachu: indywidualny; obowiązuje dostosowanie formy budynku do całości założenia w celu uzyskania harmonijnej kompozycji parku; lokalizacja wskazana na rysunku planu pełni specjalną rolę w układzie kompozycyjnym parku, jest węzłem kompozycyjnym wiążącym oś głównej ścieżki, jednocześnie dzięki odsunięciu od zabudowy historycznej nie stwarza dla niego bezpośredniego zagrożenia;

b) możliwość ogrodzenia terenu z warunkiem udostępnienia przejazdu i przejścia w granicach ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego określonego orientacyjnie na rysunku planu; ogrodzenie z prętów metalowych, o wysokości do 1,5 m; w ciągu ogrodzenia 2 bramy i furtki;

c) warunki zagospodarowania terenu: likwidacja zespołu garaży zakaz grodzienia wewnętrznego i wymóg kompleksowej rewaloryzacji parku, w tym:

- uczytelnienie wewnątrz ogrodowych,
- prace pielęgnacyjne i korektura drzewostanu, w tym rewaloryzacja charakterystycznego elementu założenia - bindażu lipowego,
- uzupełnienie ubytków zieleni wysokiej,

- odtworzenie zieleni niskiej i runa parkowego,
  - utworzenie nowych powiązań widokowych, związanych z budową nowego budynku,
  - wprowadzenie elementów małej architektury: ławki, oświetlenie głównych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych;
- d) ustala się dwa typy dróg wewnętrznych:
- pieszo - jezdne szerokości 3-5 m, są to: główna droga wjazdowa, owalny podjazd, przejazd łączący ul. Goyki z ulicą 32.KDW (publiczny ciąg pieszo jezdny, którego orientacyjny przebieg określono na rysunku planu) oraz wewnętrzny parking; w celu uzyskania spójności kompozycyjnej szerokość i urządzenie ciągu pieszo jezdnego (mała architektura, nawierzchnia, oświetlenie itp.) dostosować do historycznego, wewnętrznego systemu dojazdów jako elementu zespołu zabytkowego;
  - ogólnodostępny ciąg pieszy (fragment głównej ścieżki parku na kierunku równoległym do torów) oraz pozostałe drogi piesze szerokości nie mniej niż 2,0 m;
- e) wymagany projekt rewaloryzacji zabytkowej kompozycji ogrodu;
- 6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
- 6.1. Wielkość działki: bez zmian, dopuszcza się podział wzdłuż linii rozgraniczającej tereny 14.ZP,U i 16.ZP.
- 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 ustala się.
- 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**
- 7.1. Zachować strefę szerokości 15 m wolną od inwestycji, od pomnika przyrody o numerze ewidencyjnym 847, który znajduje się na posesji przy ul. Goyki 1-3.
- 7.2. Zalecane zastosowanie stref zieleni izolacyjnej jako ochrony przed uciążliwościami od kolei (hałas) w przypadku braku ekranów akustycznych na obszarze kolejowym.
- 7.3. Wymagane zachowanie ozdobnego drzewostanu, w tym ozdobnego założenia ogrodowego na terenie zabytkowego założenia ogrodowego przy ul. Goyki 1-3.
- 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- 8.1. Teren 14.ZP,U położony jest w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Teren 14.ZP,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 § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską:
- a) willa w zespole willowo-parkowym przy ul. Goyki 1-3 z 1894 roku, zespół wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.03.83 pod nr 839 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1018) – ochrona wg przepisów odrębnych;
  - b) oficyna z lamusem przy ul. Goyki 1 z 1903 roku (dawna stajnia) - fragment założenia zespołu willowo-parkowego wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.03.83 pod nr 839 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1018) – ochrona wg przepisów odrębnych;
  - c) zachowane fragmenty brukowej nawierzchni historycznego układu komunikacyjnego – ochrona poprzez zachowanie w planowanej rewaloryzacji historycznego założenia.
- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8 oraz w pkt. 5.8 niniejszej karty terenu.
- 8.5. Warunki inne: nie ustala się.
- 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
- 9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.
- 9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
- 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
- 9.4. Urządzenia techniczne:
- a) wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych;
  - b) inne: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 9.5. Zieleń: dopuszcza się.
- 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
- 10.1. Teren 14.ZP,U położony jest w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

- 10.2. W granicach terenu 14.ZP,U znajduje się zespół willowo-parkowy przy ul. Goyki 1-3 z 1894 roku z willą oraz oficyną z lamusem (dawną stajnią), zespół wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.03.83 pod nr 839 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1018). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 10.3. Teren 14.ZP,U położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 10.4. W granicach terenu znajduje się pomnik przyrody: o numerze ewidencyjnym 847 (miłorząb dwuklapowy) - zachować strefę 15 m wolną od inwestycji.
- 10.5. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie przepisy odrębne.
- 10.6. Na skraju terenu, w narożniku ulicy Goyki i terenów kolejowych przebiega skanalizowany potok Kuźniczy. Wymagany dostęp dla robót eksploatacyjnych i remontowych.
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 Goyki.
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 10. KARTA TERENU NR 15

---

1. SYMBOL TERENU: **15.ZP,U**
2. POWIERZCHNIA: 15.ZP,U – 1,20 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP,U** - tereny zieleni urządzonej i usług – wczesnośredniowieczne grodzisko – rezerwat archeologiczny.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- 4.1. Wczesnośredniowieczne grodzisko jako jeden z najcenniejszych zabytków archeologicznych w Województwie Pomorskim wraz z zespołem zieleni wysokiej na terenie 15.ZP,U stanowi istotny, charakterystyczny element w strukturze miasta, jednocześnie ze względu na wypiętrzenie ok. 20 m ponad poziom dolnej części Sopotu, jest znaczącym elementem krajobrazowym. Obowiązuje ochrona istniejącej zieleni.
- 4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 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: wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej.
- 5.5. Forma zabudowy: wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.
- 5.6. Geometria dachu: wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.
- 5.7. Intensywność zabudowy: nie ustala się.
- 5.8. Inne ustalenia:
- a) zagospodarowanie obiektu grodziska podporządkować wymaganiom konserwatorskim i archeologicznym (w tym palisady i zabudowa drewniana związana z tradycją historyczną miejsca);
- b) dopuszcza się budowę obiektów o charakterze parkowym – altany, rzeźby plenerowe, ławki, oświetlenie itp.;
- c) u podnóża grodziska, w zasięgu określonych linii zabudowy dopuszcza się:
- pawilon muzealny z następującymi warunkami: wysokość - do 7,5 m, powierzchnia zabudowy - do 350 m<sup>2</sup> + taras, forma dachu - indywidualna, szerokość elewacji frontowej - do 30,0 m, forma zabudowy - wolnostojąca; specyfika działki (jej kształt, wymiary i ukształtowanie terenu) oraz funkcja i położenie uzasadniają indywidualny, niekonwencjonalny charakter zabudowy;
  - po likwidacji ujęcia wody „Haffnera” wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i budynku trafostacji (na działkach nr 35/23 i 38/1 ark. mapy 14) organizację miejsc postojowych na działce 38/1 oraz budowę punktu informacji turystycznej i toalet publicznych na działce 35/23 z następującymi warunkami: wysokość - 1 kondygnacja nadziemna, powierzchnia zabudowy - do 80 m<sup>2</sup>, forma dachu – indywidualna, forma zabudowy – wolnostojąca.
- d) między grodziskiem a ul. Haffnera ustala się zachowanie fragmentu średniowiecznej laguny w postaci stawu;

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

- 6.1. Wielkość działki: nie dotyczy; ustala się zakaz wydzielania 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 ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: obowiązuje ochrona i rewitalizacja zieleni, w tym stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi.

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

8.1. Teren 15.ZP,U położony jest w zasięgu strefy A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

8.2. Teren 15.ZP,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 § 8.

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: grodzisko wczesnośredniowieczne w rejonie ul. Winieckiego i ul. Haffnera wpisane do rejestru zabytków (nr decyzji 333/Archeolog. z dnia 28.02.67); ochrona wg przepisów odrębnych;

8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się.

8.5. Warunki inne: teren położony jest w zasięgu strefy ochrony archeologicznej W-1 grodziska wczesnośredniowiecznego wpisanego do rejestru zabytków nr decyzji 333/Archeolog. z dnia 28.02.67; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

## 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.

9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.

9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się z wyjątkiem ogródków gastronomicznych i straganów okolicznościowych na okres trwania imprez.

9.4. Urządzenia techniczne:

a) wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych;

b) inne: wg ustaleń zawartych w § 11.

9.5. Zieleń: dopuszcza się.

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

10.1. Teren 15.ZP,U położony jest w zasięgu strefy A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

10.2. W granicach terenu 15.ZP,U znajduje się grodzisko wczesnośredniowieczne w rejonie ul. Winieckiego i ul. Haffnera wpisane do rejestru zabytków (nr decyzji 333/Archeolog. z dnia 28.02.67). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

10.3. Teren 15.ZP,U położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

10.4. Tereny o spadkach powyżej 15% stanowią potencjalne źródło zagrożenia ruchami masowymi ziemi; obowiązują przepisy odrębne.

10.5. Przez teren przepływa potok Grodowy, częściowo skanalizowany. Wymagany dostęp dla robót eksploatacyjnych i remontowych.

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 Winieckiego i Haffnera (poprzez teren 25.KDZ).

12.2. Parkingi: nie ustala się.

12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: jak w pkt. 9.3.

## 11. KARTA TERENÓW NR 16, 17, 18

1. SYMBOL TERENU: **16.ZP, 17.ZP, 18.ZP**

2. POWIERZCHNIA: 16.ZP – 0,26 ha, 17.ZP – 0,77 ha, 18.ZP – 0,50 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP** - tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej, w tym fragment Klifu Sopotkiego i jar potoku Babidolskiego.

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

4.1. Skarpa martwego klifu i zespoły zieleni wysokiej na terenach 16.ZP, 17.ZP i 18.ZP stanowią istotne, charakterystyczne elementy w układzie kompozycyjnym miasta. Obowiązuje ochrona istniejącej zieleni.

4.2. Ustala się zakaz zabudowy.

4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

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

5.1. Linie zabudowy: nie dotyczy.

5.2. Wysokość zabudowy: nie dotyczy.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: nie dotyczy.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90% powierzchni terenu.

5.5. Forma zabudowy: nie dotyczy.

5.6. Geometria dachu: nie dotyczy.

5.7. Intensywność zabudowy: nie dotyczy.

5.8. Inne ustalenia:

a) dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze parkowym: ławki, oświetlenie, ścieżki, mostek dla ruchu pieszego nad potokiem Babidolskim itp., pod warunkiem nie naruszenia stabilności skarp;

b) wymagane przejścia piesze jak na rysunku planu, w tym fragmentu głównej ścieżki parku na kierunku równoległym do torów z mostkiem nad potokiem;

c) warunki zagospodarowania terenu: likwidacja istniejącego zainwestowania, zakaz grodzenia i wymóg kompleksowej rewaloryzacji parku, w tym:

- uczytelnienie wewnątrz parkowych,
- prace pielęgnacyjne i korektura drzewostanu,
- uzupełnienie ubytków zieleni wysokiej,
- odtworzenie zieleni niskiej i runa parkowego,
- utworzenie nowych powiązań widokowych,
- wprowadzenie elementów małej architektury: ławki, oświetlenie głównych ciągów pieszych,
- remont i wzmocnienia brzegów potoku Babidolskiego,
- remont i przebudowa budowli hydrotechnicznych na potoku Babidolskim;

d) ogólnodostępny ciąg pieszy (fragment głównej ścieżki parku na kierunku równoległym do torów) oraz pozostałe drogi piesze szerokości nie mniej niż 2,0 m.

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

6.1. Wielkość działki: nie dotyczy; ustala się zakaz wydzielania 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 ustala się.

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

7.1. W granicach terenów 16.ZP, 17.ZP i 18.ZP znajduje się projektowane stanowisko dokumentacyjne przyrody nieożywionej „Klif Sopocki”, jak na rysunku planu, o wiodącej funkcji ekologiczno – krajobrazowej.

7.2. Obowiązuje ochrona i rewaloryzacja zieleni, w tym stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi.

7.3. W granicach terenu 17.ZP występują okazy drzew szczególnie wartościowych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, proponowane do objęcia ochroną jako pomniki przyrody, jak na rysunku planu, są to 2 buki pospolite w Wąwozie Babidolskim.

7.4. Obowiązuje zachowanie istniejącego cieku jako otwartego.

7.5. Zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu.

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

8.1. Tereny 16.ZP, 17.ZP i 18.ZP położone są w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

8.2. Tereny 16.ZP, 17.ZP i 18.ZP 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 § 8.

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: fragmenty terenów 16.ZP i 17.ZP w zasięgu, jak na rysunku planu znajdują się w granicach zespołu willowo-parkowego przy ul. Goyki 1-3 z 1894 roku wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.03.83 pod nr 839 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1018) – ochrona wg przepisów odrębnych.

- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się.
- 8.5. Warunki inne: teren 18.ZP, w zasięgu jak na rysunku planu, położona jest w granicach strefy ochrony archeologicznej W-2 osady przyrodowej (okres wczesnośredniowieczny); zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.
- 9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
- 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
- 9.4. Urządzenia techniczne:
- a) wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych;
- b) inne: wg ustaleń zawartych w § 11 oraz w pkt 5.8 niniejszej karty terenu.
- 9.5. Zieleń: dopuszcza się.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Tereny 16.ZP, 17.ZP i 18.ZP położone są w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Fragmenty terenów 16.ZP i 17.ZP w zasięgu, jak na rysunku planu znajdują się w granicach zespołu willowo-parkowego przy ul. Goyki 1-3 z 1894 roku wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.03.83 pod nr 839 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1018). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 10.3. Tereny 16.ZP, 17.ZP i 18.ZP położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 10.4. Tereny o spadkach powyżej 15% stanowią potencjalne źródło zagrożenia ruchami masowymi ziemi; obowiązują przepisy odrębne.
- 10.5. Wymagany dostęp dla robót eksploatacyjnych i remontowych do potoku Babidolskiego.
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 16.ZP od ul. Winickiego (31.KDD);
- b) tereny 17.ZP i 18.ZP od ul. Goyki poprzez teren 14.ZP,U i ulicę wewnętrzną 32.KDW oraz od ul. Winickiego (31.KDD);
- 12.2. Parkingi: parkowanie poza granicą terenów.
- 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 12. KARTA TERENU NR 19

---

1. SYMBOL TERENU: **19.ZP**
2. POWIERZCHNIA: 19.ZP – 6,31 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP** – tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej, w tym wody powierzchniowe - system wodny potoku Kamiennego wraz ze Stawami Młyńskimi pełniącymi funkcję zbiorników retencyjnych i potok Grodowy.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- 4.1. Zróżnicowane ukształtowanie terenu, w tym skarpa martwego klifu i zespoły zieleni wysokiej na terenie 19.ZP stanowią istotne, charakterystyczne elementy w układzie kompozycyjnym miasta. Obowiązuje ochrona istniejącej zieleni.
- 4.2. Ustala się zakaz zabudowy z wyjątkami wg ustaleń w pkt 5.
- 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- 5.1. Linie zabudowy: na rysunku planu określono rejon lokalizacji budynku.
- 5.2. Wysokość zabudowy: wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu.
- 5.5. Forma zabudowy: wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.
- 5.6. Geometria dachu: wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.



5.7. Intensywność zabudowy: nie ustala się.

5.8. Inne ustalenia:

a) w rejonie lokalizacji budynku określonym na rysunku planu (rejon dawnego, obecnie nie istniejącego warsztatu), na terenie nie zadrzewionym dopuszcza się możliwość realizacji nowego budynku - obiektu muzealnego o funkcji ekspozycyjnej z dopuszczeniem małej gastronomii, o powierzchni zabudowy do 300 m<sup>2</sup>, wysokości do 8,0 m (jedna kondygnacja z poddaszem); architektura budynku o wystroju historycznym (z udziałem drewna), kształt dachu: spadzisty; obowiązuje dostosowanie formy budynku do całości założenia w celu uzyskania harmonijnej kompozycji parku; lokalizacja wskazana na rysunku planu pełni specjalną rolę w układzie kompozycyjnym parku, jest jednym z węzłów kompozycyjnych wiążących oś głównej ścieżki; dojazd od ul. Młyńskiej wzdłuż brzegów stawów i ciek w wodnego lub od ciągu pieszo-jezdnego 33.KDX;

b) na terenie określonym na rysunku planu wyznacza się strefę lokalizacji urządzeń dydaktyczno-muzealnych związanych z obsługą funkcji muzealnych (np. dymarki, piece do wypalania naczyń, półziemianki, poletko archeologiczne itp.), jako terenu ogólnodostępnego, bez ogrodzenia; ogrodzenia zabezpieczające dopuszcza się z warunkiem udostępnienia przejść łączących południową i północną część parku;

c) dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze parkowym: ławki, oświetlenie, ścieżki, mostek dla ruchu pieszego nad potokiem Grodowym itp., pod warunkiem nie naruszenia stabilności skarp;

d) zapewnić bezkolizyjność dla eksploatatora dojścia i dojazdu do cieków i stawów; Potok Kamienny stanowi wodę powierzchniową płynącą, w stosunku do której uprawnienia właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa Pomorskiego; zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych, w tym wód Potoku Kamiennego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar; w celu zapewnienia eksploatatorowi swobodnego dostępu do Potoku Kamiennego należy pozostawić pas wolny od zabudowy w odległości minimum 3 m od brzegu ciek;

e) wymagane przejścia piesze jak na rysunku planu, w tym fragmentu głównej ścieżki parku na kierunku równoległym do torów z mostkiem nad potokiem oraz wzdłuż ogrodzenia Grodziska;

f) warunki zagospodarowania terenu: zakaz grodzenia i wymóg kompleksowej rewitalizacji parku, w tym:

- uczytelnienie wnętrz parkowych,
- prace pielęgnacyjne i korektura drzewostanu,
- uzupełnienie ubytków zieleni wysokiej,
- odtworzenie zieleni niskiej i runa parkowego,
- utworzenie nowych powiązań widokowych, związanych z budową nowego budynku,
- remont i wzmocnienia brzegów potoków i stawów.
- w zakresie zieleni:
  - uzupełnienia istniejących grup drzew lub ich odtworzenie bądź uzupełnienia ścian wewnątrz parkowych o drzewa gatunków już rosnących na terenie parku lub charakterystycznych dla okresu powstania parku,
  - dosadzenia krzewów charakterystycznych dla okresu powstania parku: w miejscach dobrze widocznych, jako zaplecze ławek parkowych i na granicach wewnątrz parkowych,
  - odtworzenie naturalnego runa parkowego poprzez płatowe dosadzenia kęp roślinności pobranej z innych części parku; tam, gdzie zostało ono zniszczone, a więc w miejscach zaśmieconych lub zagruzowanych, przewiduje się założenie trawników parkowych;

g) ustala się dwa typy dróg wewnętrznych:

- pieszo - jezdną szer. 3-5 m, jest to: droga dojazdowa prowadząca od ul. Młyńskiej wzdłuż brzegów stawów i ciek w wodnego lub od ulicy 33.KDX do planowanego budynku usługowego, o przebiegu jak w stanie istniejącym,
- główne ścieżki parku oraz pozostałe drogi piesze szerokości nie mniej niż 2,0 m.

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

6.1. Wielkość działki: nie dotyczy; ustala się zakaz wydzielania nowych działek budowlanych; ustala się możliwość wydzielania terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

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 ustala się.

## 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1. Zachować strefę 15 m wolną od inwestycji, dla pomników przyrody o numerach ewidencyjnych 478 i 849.

7.2. Obowiązuje ochrona i rewitalizacja zieleni, w tym stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi.

- 7.3. W granicach terenu występują okazy drzew szczególnie wartościowych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, proponowane do objęcia ochroną jako pomniki przyrody, jak na rysunku planu, są to:
- olsza czarna nad stawem Młyńskim;
  - buk pospolity w rejonie cieków, na wschód od terenu 07.U.
- 7.4. Obowiązuje zachowanie istniejących cieków jako otwartych.
- 7.5. Zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu; należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania terenu.
- 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- 8.1. Teren 19.ZP położony jest w zasięgu stref: A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego, A-2 konserwacji urbanistycznej, A-3 restauracji urbanistycznej oraz ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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). Granice stref określono na rysunku planu. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Teren 19.ZP 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 § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się.
- 8.5. Warunki inne: część terenu 19.ZP, w zasięgu jak na rysunku planu, położona jest w granicach stref ochrony archeologicznej: W-1 grodziska wczesnośredniowiecznego wpisanego do rejestru zabytków nr decyzji 333/Archeolog. z dnia 28.02.67 i W-2 osady przygodowej (okres wczesnośredniowieczny); zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
- 9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.
- 9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
- 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się z wyjątkiem ogródków gastronomicznych, namiotów, straganów okolicznościowych na okres trwania imprez, tylko w granicach strefy lokalizacji urządzeń dydaktyczno-muzealnych.
- 9.4. Urządzenia techniczne:
- wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych;
  - inne: wg ustaleń zawartych w § 11 oraz w pkt 5.8 niniejszej karty terenu.
- 9.5. Zieleń: dopuszcza się.
- 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:**
- 10.1. Teren 19.ZP położony jest w zasięgu stref: A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego, A-2 konserwacji urbanistycznej, A-3 restauracji urbanistycznej oraz ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Teren 19.ZP położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 10.3. W granicach terenu znajdują się pomniki przyrody o numerach ewidencyjnych: 478 (buk zwyczajny róg ulic Haffnera i Młyńskiej) oraz 849 (buk zwyczajny przy ul. Haffnera 79) - zachować strefę 15 m, wolną od inwestycji.
- 10.4. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie przepisy odrębne.
- 10.5. Tereny o spadkach powyżej 15% stanowią potencjalne źródło zagrożenia ruchami masowymi ziemi; obowiązują przepisy odrębne.
- 10.5. Wymagany dostęp dla robót eksploatacyjnych i remontowych do systemu wodnego potoku Kamiennego wraz ze Stawami Młyńskimi pełniącymi funkcję zbiorników retencyjnych i do potoku Grodowego.
- 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 Haffnera, Winickiego, ulicy dojazdowej 30.KDD, ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego 33.KDX, ulicy wewnętrznej 32.KDW i innych ulic wewnętrznych; dojazd do planowanej zabudowy wg ustaleń zawartych w pkt 5.8.
- 12.2. Parkingi: parkowanie poza granicą terenu.

12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.  
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: jak w pkt. 9.3.

### **13. KARTA TERENÓW NR 20, 21, 22**

---

1. SYMBOL TERENU: **20.ZP, 21.ZP, 22.ZP**

2. POWIERZCHNIA: 20.ZP – 0,27 ha, 21.ZP – 0,17 ha, 22.ZP – 0,19 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP** - tereny zieleni urządzonej.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Obowiązuje ochrona istniejącej zieleni.

4.2. Ustala się zakaz zabudowy.

4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: nie dotyczy.

5.2. Wysokość zabudowy: nie dotyczy.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: nie dotyczy.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu.

5.5. Forma zabudowy: nie dotyczy.

5.6. Geometria dachu: nie dotyczy.

5.7. Intensywność zabudowy: nie dotyczy.

5.8. Inne ustalenia:

a) dopuszcza się przebudowę skrzyżowania ul. Haffnera z ul. Sępią i związaną z tym korektę linii rozgraniczającej terenu 21.ZP;

b) teren 22.ZP stanowi eksponowany w krajobrazie element węzła drogowego ulic Haffnera, Al. Niepodległości i Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej); dopuszcza się lokalizację akcentu urbanistycznego w postaci pomnika lub innej formy akcentującej ważne skrzyżowanie dróg przy wjeździe do Sopotu; do czasu realizacji zamierzeń docelowych dopuszcza się funkcję parkingową z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu obsługi komunikacji np. myjnia samochodowa.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1. Wielkość działki: nie dotyczy; ustala się możliwość wydzielenia terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.

6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: bez zmian.

6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1. Zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu; należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania terenu.

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

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

8.1. Teren 20.ZP położony jest w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), część terenu 20.ZP, teren 21.ZP i teren 22.ZP położone są w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

8.2. Teren 20.ZP położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych, teren 21.ZP w obszarze zachowanych elementów zabytkowych, teren 22.ZP w obszarze ekspozycji zespołów zabytkowych. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.

8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się.

8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.

9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.

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

9.4. Urządzenia techniczne:

a) wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych;

b) inne: wg ustaleń zawartych w § 11 oraz w pkt 5.8 niniejszej karty terenu.

9.5. Zieleni: dopuszcza się.

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

10.1. Teren 20.ZP położony jest w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanej do rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), część terenu 20.ZP, teren 21.ZP i teren 22.ZP położone są w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

10.2. Tereny 20.ZP, 21.ZP, 22.ZP położone są w zasięgu obszaru „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

10.3. Tereny o spadkach powyżej 15% stanowią potencjalne źródło zagrożenia ruchami masowymi ziemi; obowiązują przepisy odrębne.

10.4. W granicach terenu 20.ZP znajduje się dopływ do potoku Kamiennego, występują „wysiękliska” i trudne warunki gruntowo-wodne - zagospodarowanie tylko po przeprowadzeniu badań geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych.

## 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 20.ZP od ul. Haffnera i od ulicy pieszo-jezdnej 33.KDX;

b) teren 21.ZP od ul. Haffnera i ul. Sępiej;

c) teren 22.ZP od ul. Haffnera i ul. dojazdowej 29.KDD.

12.2. Parkingi: parkowanie poza granicą terenów z wyjątkiem terenu 22.ZP, gdzie dopuszcza się parkowanie wg ustaleń zawartych w pkt 5.8 niniejszej karty terenu.

12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

## 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania; dla terenu 022.ZP do czasu realizacji zamierzeń docelowych dopuszcza się funkcję parkingu z urządzeniami towarzyszącymi z zakresu obsługi komunikacji np. myjnia samochodowa z warunkiem odprowadzenia wód opadowych powierzchniowo, do gruntu lub/i do kanalizacji deszczowej oraz systemu wodnego potoków na warunkach zarządcy sieci. Wymagane zastosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub/i do systemu wodnego potoków. Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni jezdni i parkingów wymaga oczyszczenia z zawiesin, osadów i substancji ropopochodnych.

## 14. KARTA TERENU NR 23

---

1. SYMBOL TERENU: **23.ZN**

2. POWIERZCHNIA: 23.ZN – 0,86 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZN** - teren użytku ekologicznego „Wąwozy Grodowe”.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Użytek ekologiczny „Wąwozy Grodowe” jako fragment ciągu ekologicznego skarpy martwego klifu o szczególnych walorach przyrodniczych, stanowi istotny, charakterystyczny element w strukturze miasta.

4.2. Ustala się zakaz zabudowy.

4.3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1. Linie zabudowy: nie dotyczy.

5.2. Wysokość zabudowy: nie dotyczy.

5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: nie dotyczy.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 100% powierzchni terenu.

5.5. Forma zabudowy: nie dotyczy.

5.6. Geometria dachu: nie dotyczy.

5.7. Intensywność zabudowy: nie dotyczy.

5.8. Inne ustalenia: obowiązuje ochrona zachowawcza części terenu zgodnie z uchwałą nr XIV/250/04 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 lutego 2004 r. w sprawie powołania użytku ekologicznego „Wąwozy Grodowe”.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1. Wielkość działki: nie dotyczy.

6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.

6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: bez zmian.

- 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- 7.1. W granicach terenu znajduje się pomnik przyrody o numerze ewidencyjnym 851 objęty ochroną prawną.
- 7.2. Obowiązuje ochrona zachowawcza terenu zgodnie z uchwałą nr XIV/250/04 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 lutego 2004 r. w sprawie powołania użytku ekologicznego „Wąwozy Grodowe”.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1. Teren 23.ZN położony jest w zasięgu strefy A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Teren 23.ZN położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się.
- 8.5. Warunki inne: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Obiekty małej architektury: nie dopuszcza się.
- 9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
- 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
- 9.4. Urządzenia techniczne: nie dopuszcza się.
- 9.5. Zieleń: dopuszcza się.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Teren 23.ZN jest objęty ochroną jako użytek ekologiczny zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – sposób zagospodarowania określa uchwała nr XIV/250/04 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 lutego 2004 r., w sprawie powołania użytku ekologicznego „Wąwozy Grodowe”.
- 10.2. W granicach terenu znajduje się pomnik przyrody: o numerze ewidencyjnym 851 (dwa buki zwyczajne przy ul. Haffnera 71) - wymagana strefa 15 m wolna od inwestycji.
- 10.3. Teren 23.ZN położony jest w zasięgu strefy A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.4. Teren 23.ZN położony jest w zasięgu obszaru „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 10.5. Tereny o spadkach powyżej 15% stanowią potencjalne źródło zagrożenia ruchami masowymi ziemi; obowiązują przepisy odrębne.
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 Haffnera poprzez teren 25.KDZ.
- 12.2. Parkingi: parkowanie poza granicą terenu.
- 12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
- 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy.
- 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo.
- 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: nie dotyczy.
- 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, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: nie dotyczy.

## 15. KARTA TERENU NR 24

1. SYMBOL TERENU: **24.KS,U**
2. POWIERZCHNIA: 24.KS,U – 1,21 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KS,U** - tereny obsługi transportu drogowego (parking) i usług; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: obsługa rekreacji (pensjonaty, hotele), obsługa kongresów, kultura, gastronomia.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 4.1. Zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy Sopotu, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
- 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni. Zasady ochrony przyrody wg ustaleń zawartych pkt 7.1.
- 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- 5.1. Linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
- 5.2. Wysokość zabudowy: parking jedno poziomowy naziemny; wysokość towarzyszącej zabudowy usługowej do 12,5 m; wysokość stróżówek do kalenicy nie wyżej niż 4 m.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: do 600 m<sup>2</sup> dla funkcji usługowej; dopuszcza się budowę obiektów stróżówek w ilości odpowiadającej ilości parkingów, pow. zabudowy jednej stróżówki do 10 m<sup>2</sup>.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu; w zakresie powierzchni terenów zielonych obowiązują ustalenia zawarte w pkt 5.8. i 7.1.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.
- 5.6. Geometria dachu: dopuszcza się indywidualną formę dachów z wykluczeniem pokrycia blachodachówką i dachówką bitumiczną.
- 5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2. i 5.3.
- 5.8. Inne ustalenia:
- a) szerokość elewacji frontowej budynku – do 30 m;
  - b) teren podzielić na nie więcej niż 4 niezależne parkingi do 50 miejsc postojowych każdy;
  - c) parkingi muszą posiadać niezależne dojazdy od dróg publicznych i być oddzielone od siebie pasami zieleni maskującej szerokości min. 5 m;
  - d) parkingi wykonać jako ekologiczne o tzw. „nawierzchni trawiastej” w podziale na sektory do 20 stanowisk, oddzielone od siebie zielenią maskującą (zalecane żywopłoty); wymagane przystosowanie dla osób niepełnosprawnych;
  - e) na obszarach nowych inwestycji i w ich sąsiedztwie wymagane zachowanie cennego drzewostanu;
  - f) należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania terenu;
  - g) wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych;
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: obowiązuje zakaz wydzielania 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 ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- 7.1. W granicach terenu występują okazy drzew szczególnie wartościowych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, proponowane do objęcia ochroną jako pomniki przyrody, jak na rysunku planu, są to:
- a) aleja dębów piramidalnych;
  - b) kasztany jadalne 3 szt.;
  - c) tulipanowiec amerykański;
  - d) leszczyna turecka;
  - e) sosna czarna 4 szt.;
  - f) nasadzenie rzędowe lipowo-kasztanowcowe.
- Ustala się wymóg pozostawienia terenu wokół cennych drzew jako powierzchni czynnej biologicznie, bez możliwości parkowania.
- 7.2. Wymagana zieleni izolacyjno krajobrazowa wzdłuż granic terenu od strony Al. Niepodległości i ul. Sępiej na odcinku równoległym do Al. Niepodległości.
- 7.3. Wody opadowe z parkingów należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1. Teren 24.KS,U położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Teren 24.KS,U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.

- 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
- teren objęty decyzją stanowi relikw historycznego założenia ogrodowego; wymaga się zachowania alei dębów jako osi założenia urbanistycznego, relikw bramy wjazdowej oraz zachowania i wyeksponowania cennych okazów drzew, w tym oznaczonych na rysunku planu;
  - obowiązuje wymóg sporządzenia i uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków Miasta Sopotu analizy krajobrazowej, której zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej i urbanistycznej w kontekście zachowania wartości historycznych terenu i krajobrazu otoczenia;
  - obowiązuje wymóg uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków Miasta Sopotu projektowanych elementów małej architektury (w tym słupów i opraw oświetleniowych) i rodzaju nawierzchni;
  - wymagana jest architektura indywidualna, nowoczesna, z użyciem nowoczesnych materiałów elewacyjnych wysokiej klasy, doskonale zintegrowana i harmonizująca z otoczeniem;
  - obowiązuje stosowanie wysokiej jakości materiałów budowlanych.
- 8.5. Warunki inne: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.
- 9.2. Nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 6.
- 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
- 9.4. Urządzenia techniczne:
- wymagane oświetlenie;
  - inne: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 9.5. Zieleń: dopuszcza się.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Teren 24.KS,U położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.4. Teren 24.KS,U położony jest w zasięgu obszaru „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
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 ul. Sępiej; wyklucza się dojazd od odcinka ul. Sępiej prostopadłego do Al. Niepodległości; dopuszcza się dodatkowy dojazd od Al. Niepodległości poprzez teren 09.U.
- 12.2. Parkingi: nie więcej niż 4 parkingi oddzielone od siebie pasami zieleni maskującej szerokości min. 5 m, z których każdy musi mieć niezależny dojazd od dróg publicznych; ilość miejsc postojowych (mp) dla samochodów - do 50 mp na każdym projektowanym parkingu; wskaźniki parkingowe dla usług wg ustaleń zawartych w § 11.
- 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele campingu do czasu zagospodarowania docelowego.

## **16. KARTA TERENÓW NR 25, 26, 27**

---

- SYMBOL TERENU: **25. KDZ, 26.KDZ, 27.KDZ**
- POWIERZCHNIA: 25.KDZ – 0,15 ha, 26.KDZ – ok. 40 m<sup>2</sup>, 27.KDZ – 0,58 ha.
- KLASA I NAZWA ULICY:  
25.KDZ zbiorcza KDZ1/2; ulica Haffnera – fragment pasa drogowego;  
26.KDZ zbiorcza KDZ1/2; ulica Goyki – poszerzenie pasa drogowego związane z planowaną przebudową wiaduktu kolejowego;  
27.KDZ zbiorcza KDZ1/2; ulica Haffnera.
- PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
  - Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
  - Inne parametry: nie ustala się.
  - Wyposażenie:
    - dla terenu 25.KDZ: parking do 50 miejsc postojowych, dopuszcza się ścieżkę rowerową;
    - dla terenu 26.KDZ: nie ustala się;
    - dla terenu 27.KDZ:
      - obustronne chodniki,
      - skrzyżowanie z projektowanymi ulicami 28.KDD i 29.KDD,

- dopuszcza się ścieżkę rowerową,
  - dopuszcza się przebudowę skrzyżowania z ul. Sępią i związaną z tym korektę linii rozgraniczającej terenu 21.ZP.
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej - do ulicy głównej (Al. Niepodległości) poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych do kanalizacji deszczowej.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 9.1. Tereny 25.KDZ, 26.KDZ i 27.KDZ położone są w zasięgu zabytkowego 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) – teren 25.KDZ w zasięgu strefy A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego, teren 26.KDZ w granicach strefy A-2 konserwacji urbanistycznej, teren 27.KDZ w granicach strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 9.2. Teren 26.KDZ położony jest w granicach zespołu willowo-parkowego przy ul. Goyki 1-3 z 1894 roku wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.03.83 pod nr 839 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1018). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 9.3. Tereny 25.KDZ, 26.KDZ i 27.KDZ położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 9.4. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie przepisy odrębne.
10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **17. KARTA TERENÓW NR 28, 29, 30, 31**

---

1. SYMBOL TERENU: **28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD**
2. POWIERZCHNIA: 28.KDD – 0,15 ha, 29.KDD – 0,34 ha, 30.KDD – 0,17 ha, 31.KDD – 0,49 ha.
3. KLASA I NAZWA ULICY:
- 28.KDD dojazdowa **KDD1/2**; ulica projektowana – przedłużenie ul. Sępiej,
  - 29.KDD dojazdowa **KDD1/2**; ulica projektowana – dojazd do Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej),
  - 30.KDD dojazdowa **KDD1/2**; ulica Młyńska,
  - 31.KDD dojazdowa **KDD1/2**; ulice Winieckiego i Wosia Budzysza.
4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
- 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
  - 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
  - 4.3. Wyposażenie:
    - a) dla terenu 28.KDD: obustronne chodniki, dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej;
    - b) dla terenu 29.KDD: nie ustala się;
    - c) dla terenu 30.KDD: placyk nawrotowy przy stawie Młyńskim; w sąsiedztwie budynku przy ul. Młyńskiej 11 (d. młyn papierniczy) od strony potoku Kamiennego zatoczka postojowa dla 10 miejsc postojowych;
    - d) dla terenu 31.KDD: nie ustala się;
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej - do ulic zbiorczych poza granicami planu: ul. Haffnera i ul. Goyki; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych do kanalizacji deszczowej.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: 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 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD położone są w zasięgu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936) – tereny 28.KDD, 29.KDD i 30.KDD w granicach strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu), teren 31.KDD w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

9.2. Tereny 28.KDD, 29.KDD, 30.KDD, 31.KDD położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

9.3. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie przepisy odrębne.

9.4. Budowa układu drogowego 29.KDD wymaga dokonania przebudowy istniejącego skanalizowanego odcinka potoku Kamiennego przy zapewnieniu ciągłości przepływu i dostępu do robót eksploatacyjnych i remontowych do kanału i całego systemu wodnego potoku.

## 10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 18. KARTA TERENU NR 32

---

1. SYMBOL TERENU: **32.KDW**

2. POWIERZCHNIA: 0,36 ha.

3. KLASA I NAZWA ULICY:

32.KDW wewnętrzna; ulica projektowana – połączona poprzez teren przy ul. Goyki 1-3 (14.ZP,U) wewnętrznym ciągiem pieszo-jezdnym z ul. Goyki.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

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

4.2. Inne parametry: nie ustala się.

4.3. Wyposażenie: nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej - do ulicy zbiorczej poza granicami planu: ul. Goyki; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych do kanalizacji deszczowej.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: 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 32.KDW położony jest w zasięgu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach strefy A-2 konserwacji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

9.2. Teren 32.KDW położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

9.3. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie przepisy odrębne.

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 19. KARTA TERENU NR 33

---

1. SYMBOL TERENU: **33.KDX**
2. POWIERZCHNIA: 33.KDX – 0,09 ha.
3. KLASA I NAZWA ULICY:  
33.KDX publiczny ciąg pieszo-jezdny; ulica 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: placyk nawrotowy.
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej - do ulicy zbiorczej poza granicami planu: ul. Haffnera; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych do kanalizacji deszczowej.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: 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 ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
  - 9.1. Teren 33.KDX położony jest w zasięgu stref: A-3 restauracji urbanistycznej i ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu) zabytkowego 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).
  - 9.2. Teren 33.KDX położony jest w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 20. KARTA TERENÓW NR 34, 35

---

1. SYMBOL TERENU: **34.KX, 35.KX**
2. POWIERZCHNIA: 34.KX – 0,03 ha, 35.KX – 0,04 ha.
3. KLASA I NAZWA ULICY:  
**34.KX, 35.KX** - wydzielone, publiczne ciągi piesze; 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 ulic sąsiadujących; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych - powierzchniowo.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: 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. Tereny 34.KX, 35.KX położone są w zasięgu strefy A-2 konserwacji urbanistycznej zabytkowego 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). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

- 9.2. Teren 35.KX położony jest w granicach zespołu willowo-parkowego przy ul. Goyki 1-3 z 1894 roku wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.03.83 pod nr 839 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1018). Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 9.2. Tereny 34.KX, 35.KX położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **21. KARTA TERENÓW NR 36, 37**

---

1. SYMBOL TERENU: **36.E, 37.E**
2. POWIERZCHNIA: 36.E – 0,02 ha, 37.E – 0,01 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **E** - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (trafostacje).
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w uchwale.
  - 4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 5.1. Linie zabudowy: nie ustala się.
  - 5.2. Wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna.
  - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: dowolna.
  - 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dowolna.
  - 5.5. Forma zabudowy: bez zmian; dopuszcza się modernizację i estetyzację obiektów.
  - 5.6. Geometria dachu: indywidualna.
  - 5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3 niniejszej karty terenu.
  - 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 ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: nie ustala się.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się.
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: nie dotyczy.
  - 9.5. Zieleń: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:
  - 10.1. Tereny 36.E, 37.E położone są w zasięgu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936) – teren 36.E w granicach strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu), teren 37.E w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 10.2. Tereny 36.E, 37.E położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
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 36.E od Al. Niepodległości poprzez teren 09.U;
    - b) teren 37.E od ul. Haffnera lub od ul. Winieckiego (31.KDD).
  - 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, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: nie dotyczy.

## **22. KARTA TERENÓW NR 38, 39**

---

1. SYMBOL TERENU: **38.G, 39.G**
2. POWIERZCHNIA: 38.G – 0,03 ha, 39.G – 0,04 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **G** - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w uchwale.
  - 4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 5.1. Linie zabudowy: nie dotyczy.
  - 5.2. Wysokość zabudowy: nie dotyczy.
  - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: nie dotyczy.
  - 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dowolna.
  - 5.5. Forma zabudowy: nie dotyczy.
  - 5.6. Geometria dachu: nie dotyczy.
  - 5.7. Intensywność zabudowy: nie dotyczy.
  - 5.8. Inne ustalenia: nie ustala się.
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 ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: nie ustala się.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się.
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: nie dotyczy.
  - 9.5. Zieleń: nie dotyczy.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
  - 10.1. Tereny 38.G, 39.G położone są w zasięgu zabytkowego 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) – teren 38.G w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej, teren 39.G w granicach strefy ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu),. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 10.2. Tereny 38.G, 39.G położone są w strefie "B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
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 38.G od ul. Winieckiego (31.KDD);
    - b) teren 39.G od ul. Sępiej poza granicami planu.
  - 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.
  - 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, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: nie dotyczy.

## Rozdział 11

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 15**

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

#### **§ 16**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

## Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę nr XIII/207/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 grudnia 2003 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu grodziska i ulic Goyki, Haffnera, Sępiej w mieście Sopotie.

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Sopotu projekt planu obejmuje rejon grodziska i ulic Goyki, Haffnera, Sępiej - czyli obszar ograniczony:

- od zachodu Al. Niepodległości, trasą Drogi Czerwonej i fragmentarycznie terenami kolejowymi,
- od północy ulicą Sępią,
- od wschodu ulicą Haffnera,
- od południa ulicą Goyki.

Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 23,52 ha.

Obszar opracowania planu obejmuje fragment ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Sopotu jednostki urbanistycznej R-1 „Zamkowa Góra - Grodzisko” o głównych funkcjach – rekreacja i sport.

Obszar opracowania planu obejmuje szczególnie interesujący fragment Sopotu – północne rubieże historycznego założenia miasta, tereny w dużej mierze niezagospodarowane, porośnięte „dziką” zielenią, źródłiska, parowy i jary. W zasięgu opracowania znajduje się wypiętrzenie terenowe – wzgórze wczesnośredniowiecznego grodziska, jeden z ważniejszych zabytków archeologicznych Pomorza, fragment martwego klifu, tzw. „skarpy sopockiej”, a także rozlewisko Potoku Kamiennego. Obszar planu dzieli w sposób naturalny trzy głębokie rozcięcia erozyjne, jary – na dnie dwóch z nich przepływają potoki Grodowy i Babidolski, trzeci jest obszarem źródłiskowym, objęty ochroną jako użytek ekologiczny o nazwie „Wąwozy Grodowe”.

Historyczna zabudowa występuje tu w znacznym rozproszeniu, najcenniejszym obiektem jest willa z założeniem ogrodowym przy ul. Goyki 3. Powojenne zagospodarowanie w postaci szeregu ogrodnictw już nie istnieje. Tereny jeszcze 10 – 20 lat temu niezadrzewione, pozostałości po ogrodnictwach i szklarniach stopniowo zarastają dziką zielenią.

Począwszy od północy obszar objęty projektem planu obejmuje:

- teren byłego pola namiotowego, obecnie nie użytkowanej zieleni między ulicą Sępią a Al. Niepodległości,
- trójkątny trawnik przy skrzyżowaniu ulic Haffnera i Al. Niepodległości oraz posesję przy ul. Sępiej 5-7 z dwoma budynkami Ministerstwa Obrony Narodowej (teren zamknięty),
- teren po rozebranych parę lat temu trzech budynkach z lat 70-tych tzw. hoteli szwedzkich, ostatnio siedziby hotelu „Lucky”,
- park ze Stawem Młyńskim, siecią potoków, kanałów i rozlewisk z rozproszoną zabudową mieszkaniową oraz Sopockim Inkubatorem Przedsiębiorczości przy ul. Młyńskiej w realizacji (zlokalizowany tu był również, ostatnio zlikwidowany, ośrodek wypoczynkowy składający się z kilku domków campingowych);
- teren wczesnośredniowiecznego grodziska z nowym pawilonem muzealnym przy ul. Haffnera i odtworzonym stawem.

Teren położony po południowej stronie grodziska dzieli się na dwie części rozdzielone ulicą Winickiego:

- część zachodnią – między ulicą Winickiego, a torami kolejowymi, gdzie występuje rozproszona zabudowa mieszkaniowa, w tym obiekty zabytkowe jak willa z założeniem ogrodowym przy ul. Goyki 3, dawna restauracja Młyn Dolinny przy ul. Haffnera 49 i kilka budynków w rozproszeniu wśród zieleni,
- część wschodnią – między ulicami Winickiego i Haffnera, położoną u podnóża skarpy sopockiej, która została intensywnie zabudowana; znajdują się tu: szkoła podstawowa nr 7, hala sportowa, basen pływacki, hala tenisowa, hotel „Haffner” i dwa przedwojenne domy mieszkalne w północnej części tego obszaru, przy ul. Wosia Budzysza.

Obszar objęty planem posiada zróżnicowaną rzeźbę terenu, charakteryzuje się dużą ilością skarp i rozcięć erozyjnych. Przez obszar opracowania przepływają trzy potoki. Począwszy od północy, są to: Potok Kamienny, Potok Grodowy i Potok Babidolski. W granicach planu występują cztery pomniki przyrody, użytek ekologiczny „Wąwozy Grodowe” oraz jako projektowana forma ochrony przyrody – stanowisko dokumentacyjne „Klif Sopocki” obejmujące skarpę klifu oraz jar Potoku Babidolskiego.

Obszar objęty projektem planu jest w zdecydowanej większości własnością Gminy Sopot. Tereny własności gminy w wieczystym użytkowaniu to: działka hali tenisowej przy ul. Haffnera (dz. 25/1), działki przy ul. Wosia Budzysza 7, przy ul. Haffnera 79 oraz działki 3/1 i 33/1 przy ul. Sępiej (dawne pole namiotowe). Własnością Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu concernu ORLEN pozostaje działka 36/6, skwer u zbiegu ulic Haffnera i Al. Niepodległości. Własnością prywatną są tereny po byłym hotelu „Lucky”, teren hotelu „Haffner” oraz działki przy ul. Wienieckiego 55, przy ul. Wosia Budzysza 5 i 8 oraz przy ul. Haffnera 71. Teren Grodziska jest własnością Gminy, użytkownik - Muzeum Archeologiczne w Gdańsku.

**Pierwszy projekt planu miejscowego powstał w 2009 r.** Intencją założeń tego projektu było zachowanie wartości przyrodniczych tzw. Parku Grodowego z dopuszczeniem kilku budynków, głównie pensjonatów na terenach niezadrzewionych, po byłych ogrodnictwach. Inwestycje te miały „ucywilizować” zaniedbane, peryferyjne obszary i spowodować uporządkowanie sąsiadujących terenów parkowych.

Projekt planu z takimi założeniami uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 kwietnia 2009 r. do 30 kwietnia 2009 r., był też przedmiotem dyskusji publicznej, która została przeprowadzona w dniu 20 kwietnia 2009 r. W ustalonym terminie do dnia 15 maja 2009 r., do projektu planu wniesiono szereg uwag. Większość z nich dotyczyła planowanej zabudowy w zasięgu parku. Wnoszący uwagi proponowali przeznaczenie projektowanych terenów budowlanych na cele zieleni. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Po wyłożeniu do publicznego wglądu odbyło się szereg spotkań z mieszkańcami.

**Projekt planu został zmieniony w roku 2013.** Uwzględniono nowe wnioski, wiele zgłoszonych uwag i postulatów oraz zmienioną w międzyczasie sytuację przestrzenną. Między innymi powiększono tereny parkowe kosztem większości planowanej zabudowy, wyeliminowano możliwość budowy stacji paliw u zbiegu Al. Niepodległości i ul. Haffnera, dopuszczono funkcję biurową i mieszkaniową jako towarzyszące funkcji hotelowej dla terenów po hotelu „Lucky”. Zmieniony projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12.12.2013 r. do 02.01.2014 r., był też przedmiotem dyskusji publicznej, która została przeprowadzona w dniu 30 grudnia 2013 r. W dniu 13 stycznia 2014 r. odbyło się posiedzenie Komisji ds. Architektury i Urbanistyki Rady Miasta Sopotu otwarte dla mieszkańców. W ustalonym terminie do dnia 16 stycznia 2014 r., do projektu planu wniesiono szereg uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. W wyniku tego rozstrzygnięcia, do projektu planu wprowadzono nieliczne korekty i uzupełnienia. Ponadto w wyniku przeprowadzonych spotkań i dyskusji, do Karty terenu Nr 19, dla wyznaczonej strefy lokalizacji urządzeń dydaktyczno-muzealnych wprowadzono zapis umożliwiający budowę ogrodzeń zabezpieczających z warunkiem udostępnienia przejść łączących południową i północną część parku.

Wprowadzone korekty i uzupełnienia nie zmieniają podstawowych ustaleń projektu planu, w związku z tym nie wymagają powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**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 (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 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 .

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r. (Jednostka R-1 „Zamkowa Góra - Grodzisko”).

### **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 przeznaczenia i parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania.

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 ustaleń projektu planu:

- nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych,
- nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczenia tych wód,
- nie wpłynie na obniżenie walorów krajobrazowych oraz nie zmieni ich charakteru,
- nie wpłynie na zmianę korzystnego poziomu pól elektromagnetycznych.

Realizacja ustaleń projektu planu w sposób bezpośredni lub pośredni nie będzie oddziaływać na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

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) Organ sporządzający projekt planu wziął pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku poprzez wprowadzenie odpowiednich korekt do projektu planu miejscowego i aktualizację prognozy oddziaływania na środowisko. Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie zaopiniowali 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) Położenie obszaru objętego projektem planu oraz przyszłe jego zagospodarowanie wyklucza możliwość powstania transgranicznego oddziaływania na środowisko. Obszar Sopotu i jego najbliższe otoczenie nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości granic miasta od granicy państwa jest znaczna. Wpływ ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie mieć oddziaływania transgranicznego w rozumieniu art. 58 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, nie przeprowadzono zatem postępowania w tym zakresie.

Ad 5) Monitoring to system kontrolno-decyzyjny umożliwiający identyfikację i prognozowanie stanu środowiska na podstawie opracowywanych prognoz przy uwzględnianiu zwłaszcza potrzeb gospodarczych, społecznych, zdrowotnych i rekreacyjnych. 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 czy w czasie opracowania rejestru terenów aktywnych osuwisk oraz wyznaczania terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi.



Jednocześnie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta w celu oceny aktualności planów miejscowych zobowiązany jest przynajmniej raz w czasie kadencji Rady Miasta dokonać monitoringu polegającego na analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenie postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowaniu wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. W tym okresie dokonywana będzie ocena skutków realizacji ustaleń, między innymi, analizowanego projektu planu w kontekście zgłoszonych wniosków o ich zmianę lub o zmianę studium. Możliwość realizacji tych wniosków będzie także uzależniona od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców.

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