

**UCHWAŁA NR XXVII/380/2017  
RADY MIASTA SOPOTU  
z dnia 27 marca 2017 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopocie – ETAP I**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 zmiany: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, Dz. U. z 2016 r. poz. 961, Dz. U. z 2016 r. poz. 1250, Dz. U. z 2016 r. poz. 1579), 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, art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, zmiany: Dz. U. z 2016 r. poz. 1579), Rada Miasta Sopotu uchwała co następuje:

**§ 1**

Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/239/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 grudnia 2003 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopocie, zmienioną Uchwałą Nr XXIII/298/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 7 listopada 2016 r., po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopocie - ETAP I, oznaczony symbolem R-5/03-I, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o powierzchni 47,09 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1  
**Przepisy ogólne**  
**odnoszące się do całego obszaru objętego planem**

**§ 2**

1. Plan, o którym mowa w § 1, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 3**

1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:
  - 1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej;
  - 2) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków i altan działkowych (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie do powierzchni działki lub terenu wg przepisów szczegółowych zawartych w § 4; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, cieplarni na terenie ogrodnictw,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - 3) dachy płaskie - dachy do kącie nachylenia połąci do 12°;
  - 4) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
  - 5) zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po

terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;

- 6) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
  - 8) usługi nieuciążliwe – usługi z wyłączeniem: produkcji, rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów (mechaniki pojazdowej, blacharskich, lakierniczych, itp.), stacji obsługi pojazdów, baz, składów, hurtowni i innych, których działalność powoduje przekroczenie parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem, jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, powoduje nieodwracalne zmiany w środowisku przyrodniczym, w znaczący sposób pogarsza warunki użytkowania terenów sąsiadujących;
  - 9) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 10) 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;
  - 11) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.
3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 22 tereny o łącznej powierzchni 47,09 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:
- 1) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
  - 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) ZL - tereny lasów;
  - 4) ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - 5) ZD - tereny ogrodów działkowych;
  - 6) ZD/ZO - tereny ogrodów działkowych lub ogrodnictw;
  - 7) KDD - tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe;
  - 8) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
  - 9) W - tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
  - 10) E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
    - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
    - d) 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.
5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) dla obszaru objętego planem ustala się priorytet ochrony środowiska przyrodniczego;
  - 2) ustala się ochronę źródeł, strumieni i cieków, otwartego przebiegu Potoku Karlikowskiego i Stawu Reja;
  - 3) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne;
  - 4) należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia powinny uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew;

- 5) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną;
  - 6) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
  - 8) na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
  - 9) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami; działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
  - 10) prace niwelacyjne należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
  - 11) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
  - 12) zaleca się ograniczenie szczelnego utwardzenia dróg dojazdowych itp., zaleca się stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych;
  - 13) przed przystąpieniem do prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
  - 14) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
- 1) większość obszaru objętego planem położona jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; granicę strefy ochrony krajobrazu określono na rysunku planu;
  - 2) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną: przedpole zespołu zabytkowego miasta;
  - 3) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej: nie występują;
  - 4) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej: ochrona przedpola zespołu zabytkowego miasta poprzez ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 4, w kartach terenów.
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) większość obszaru objętego planem położona jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochrony krajobrazu, gdzie obowiązują przepisy niniejszego planu; granicę strefy ochrony krajobrazu określono na rysunku planu;
  - 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu stref „B2” i „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot; granice między strefami określono na rysunku planu; w strefach ochrony uzdrowskiej mają zastosowanie przepisy odrębne;
  - 3) 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;
  - 4) w granicach obszaru objętego planem występuje drenażowe ujęcie wody „Nowe Sarnie Wzgórze” wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej określonymi na rysunku planu, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
  - 5) obszar objęty planem graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym (TPK); fragment obszaru objętego planem wchodzi w zasięg TPK; w granicach TPK obowiązują przepisy odrębne;
  - 6) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie gruntów leśnych mają zastosowanie przepisy odrębne;
  - 7) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV mają zastosowanie przepisy odrębne; orientacyjna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV – po 20 m od osi linii, jak na rysunku planu; zagospodarowanie w obszarze orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV należy uzgadniać każdorazowo z gestorem linii;
  - 8) w obszarze planu występują tereny charakteryzujące się zróżnicowaną rzeźbą terenu z obecnością skarp i murów oporowych; wykonanie obiektów budowlanych na tych terenach powinno być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp i zboczy – zgodnie z obowiązującymi przepisami; należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych, jak i po ich realizacji uniemożliwią

naruszenie stateczności istniejących skarp, zboczy, murów oporowych i innych obiektów budowlanych oraz zapobiegnię erozji powierzchniowej; sposób zabezpieczenia stabilności zboczy i skarp istniejących, oraz skarp powstałych w procesie budowlanym należy przedstawić w projekcie budowlanym;

- 9) w obszarze objętym planem znajdują się tereny źródliskowe i otwarte koryta Potoku Karlikowskiego stanowiącego źródłową wodę powierzchniową płynącą, w stosunku do której uprawnienia właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa Pomorskiego na podstawie przepisów odrębnych; wszelkie działania prowadzone w rejonie Potoku Karlikowskiego i zbiorników na tym potoku muszą być dostosowane do przepisów ustawy Prawo wodne i innych przepisów odrębnych oraz wymagają uzyskania zgody służb Skarbu Państwa i służb Gminy Miasta Sopotu administrujących systemem wodnym Potoku Karlikowskiego;
  - 10) zagospodarowanie terenów i wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrologicznych, hydrogeologicznych i geologiczno-inżynierskich zgodnie z przepisami odrębnymi w tym: rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, ustawą Prawo geologiczne i górnicze oraz przepisami wykonawczymi do ustawy; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne; w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód z uwzględnieniem Prawa wodnego i Prawa ochrony środowiska;
  - 11) należy zapewnić całodobowy dostęp eksploatacyjny i techniczny dla prac eksploatacyjnych i remontowo-awaryjnych na Potoku Karlikowskim i na zbiornikach, przez które potok ten przepływa, w uzgodnieniu z miejskim zarządcą systemu wodnego potoku;
  - 12) w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne;
  - 13) 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.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.
9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
    - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ulice Mikołaja Reja, Leśną i Smolną,
    - b) minimalna liczba miejsc do parkowania - ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
      - funkcje mieszkaniowe: 1,0 mp / 1 mieszkanie lub wg ustaleń zawartych w § 4,
      - biura: 3,0 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
      - pozostałe funkcje usługowe: 2,5 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
      - ogrody działkowe: 1 mp na 10 działek,
    - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
      - 5% mp - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
      - 0 mp - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - 1 mp - dla pozostałych terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 3,
    - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej lub wg ustaleń zawartych w § 4;
  - 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej; dla ogrodów działkowych dopuszcza się szczelne toalety przenośne; w strefach ochrony ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze” obowiązują przepisy odrębne;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych:
    - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej na warunkach miejskiego zarządcy systemu lub/i do systemu wodnego potoku Karlikowskiego na warunkach służb Marszałka Województwa Pomorskiego; wymagane zastosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub/i do systemu wodnego potoku; ustala się wymóg retencji wód opadowych i roztopowych,

- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo i do ziemi, po udokumentowaniu na podstawie badań hydrogeologicznych, że warunki gruntowo-wodne umożliwiają rozsączenie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie nie naruszy stateczności istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian, ze szkodą dla systemu wodnego Potoku Karlikowskiego, gruntów sąsiednich i sąsiedniej zabudowy,
  - c) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni jezdni, miejsc postojowych i parkingów i wjazdów do garaży wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych,
  - d) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy systemu kanalizacji deszczowej i systemu odwodnień powierzchniowych,
  - e) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej i systemu wodnego potoków jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci
  - f) w strefach ochrony ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze” obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów; dopuszcza się wymianę linii napowietrznych 110 kV na linie kablowe;
  - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
  - 8) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
10. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:
- 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych;
  - 2) dla lokali użytkowych na terenach zabudowy jednorodzinnej i usługowej (MN,U) ustala się funkcję usług nieuciążliwych;
  - 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
  - 4) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku dopuszczonej ustaleniami planu 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 przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki, stacji transformatorowych oraz wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 4, w kartach terenu;
  - 6) określone w § 4, w kartach terenów zasady podziału terenów nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

#### odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

#### § 4

##### 1. Karta terenu 01.MW:

- 1) powierzchnia: 1,47 ha;
- 2) przeznaczenie: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 13,0 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10,0 m; dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się dwie dominanty zlokalizowane we wschodniej i zachodniej części terenu o wysokości do 16,0 m (do 5 kondygnacji nadziemnych) i powierzchni rzutu nie większej niż 50% powierzchni rzutu budynku z warunkiem ich wycofania od lica budynku o nie mniej niż 2 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca, długość budynku 10,0 - 24,0 m, szerokość do 16,0 m;

- f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia 30°-45° kryte dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu lub płaskie,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 3,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: 1000 m<sup>2</sup>; dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3000 m<sup>2</sup>;
    - szerokość frontu działek: dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - i) inne ustalenia:
    - ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
    - lokalizacja zabudowy i zieleni powinna uwzględniać swobodny spływ powietrza w kierunku wschodnim i poprzez rozproszenie umożliwiać wgląd w dolinę,
    - na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach; dopuszcza się garaże podziemne z całkowitym zagłębieniem w gruncie, garaże podziemne bądź ich części zlokalizowane poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, muszą być przykryte glebą o grubości nie mniejszej niż 0,3 m dla umożliwienia nasadzeń zieleni;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
  - 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
    - a) teren graniczy z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
    - b) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
    - c) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
    - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
    - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
    - c) inne warunki: nie ustala się;
  - 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
    - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
    - c) fragment terenu położony jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7,
    - d) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie gruntów leśnych mają zastosowanie przepisy odrębne;
  - 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7,
    - b) w pasie terenu o szerokości 30 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wymagane krycie dachów materiałami nierozprzestrzeniającymi ognia,
    - c) teren położony jest na obszarze o zróżnicowanej rzeźbie terenu z obecnością skarp; obowiązują warunki określone w § 3 ust. 7, pkt 8;
  - 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) dostępność drogowa: od ul. Smolnej (14.KDD),
    - b) parkingi: minimalna liczba miejsc do parkowania (mp) dla funkcji mieszkaniowych: 1,2 mp / 1 mieszkanie; minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
    - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 2. Karta terenu 02.MW:

- 1) powierzchnia: 0,64 ha;
- 2) przeznaczenie: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki,
  - b) wysokość zabudowy: do 12,5 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej;
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca, długość budynku do 22,0 m, ustalenie nie dotyczy działki nr 31/14, gdzie nie określa się długości budynku pod warunkiem rozbicia bryły i jej optycznego rozczłonkowania (np. podział na dwa budynki połączone ze sobą klatką schodową), szerokość do 12,0 m, z wyjątkiem działki nr 31/14, gdzie maksymalną szerokość budynku (do ok. 9 m) określają oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia 30°-45° lub mansardowe (obustronnie symetryczne) kryte dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu; minimalny kąt nachylenia górnej połaci dachu mansardowego 10° z warunkiem krycia dachówką ceramiczną lub betonową,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: 1000 m<sup>2</sup>; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
    - szerokość frontu działek: dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  - i) inne ustalenia:
    - ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
    - lokalizacja zabudowy i zieleni powinna uwzględniać swobodny spływ powietrza w kierunku wschodnim i poprzez rozproszenie umożliwiać wgląd w dolinę,
    - na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach; dopuszcza się garaże podziemne z całkowitym zagłębieniem w gruncie, garaże podziemne bądź ich części zlokalizowane poza rzutem pionowym zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, muszą być przykryte głębą o grubości nie mniejszej niż 0,3 m dla umożliwienia nasadzeń zieleni;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
  - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
  - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot - obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - c) fragment terenu położony jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ul. Smolnej (14.KDD) poprzez drogi wewnętrzne, w tym 18.KDW i 19.KDW,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### 3. Karta terenu 04.MN,U:

- 1) powierzchnia: 0,07 ha;
- 2) przeznaczenie: **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; nie określa się proporcji między funkcjami;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy: do 12,5 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 25% powierzchni działki budowlanej;
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia 30°-45° lub mansardowe (obustronnie symetryczne) kryte dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu; minimalny kąt nachylenia górnej połaci dachu mansardowego 10° z warunkiem krycia dachówką ceramiczną lub betonową;
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,75; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym, tzn. 726 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
  - i) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
  - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
  - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;



- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - c) fragment terenu położony jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ul. Leśnej (15.KDD)
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### 4. Karta terenu 05.MN,U:

- 1) powierzchnia: 0,17 ha;
- 2) przeznaczenie: **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; nie określa się proporcji między funkcjami; teren położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy: do 12,5 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia 30°-45° lub mansardowe (obustronnie symetryczne) kryte dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu; minimalny kąt nachylenia górnej połaci dachu mansardowego 10° z warunkiem krycia dachówką ceramiczną lub betonową;
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym, tzn. 560 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
  - i) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - c) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: wg przepisów odrębnych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
  - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
  - c) inne warunki: nie ustala się;

- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - c) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - d) fragment terenu położony jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7,
  - e) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie gruntów leśnych mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ul. Leśnej,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **5. Karta terenu 07.ZL:**

- 1) powierzchnia: 0,41 ha;
- 2) przeznaczenie: **ZL** - teren lasu, fragment Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg przepisów zawartych w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
  - c) inne ustalenia:
    - przez teren prowadzi wewnętrzna droga leśna do zachowania,
    - kierunek przebiegu ogólnodostępnego przejścia pieszego - jak na rysunku planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) część terenu 07.ZL w zasięgu jak na rysunku planu, położona jest w granicach terenu ochrony bezpośredniej drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, pozostała część położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej – obowiązują przepisy odrębne,
  - c) w granicach terenu znajduje się głębinowe ujęcie wody dopuszcza się możliwość likwidacji ujęcia;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: nie dotyczy w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - c) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - d) część terenu 07.ZL w zasięgu jak na rysunku planu, położona jest w granicach terenu ochrony bezpośredniej drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, pozostała część położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej – obowiązują przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,

- b) teren obejmuje zbocza doliny Świemirowskiej, które są zagrożone erozją powierzchniową; na terenach tych należy zapewnić stabilność geodynamiczną metodami technicznymi i biologicznymi oraz zagospodarowanie wód opadowych w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od wewnętrznej drogi leśnej położonej poza granicami planu,
  - b) parkingi: zakaz lokalizacji parkingów,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### 6. Karta terenu 08.ZP:

- 1) powierzchnia: 1,10 ha;
- 2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej, w tym zbiornik wodny na Potoku Karlikowskim – Staw Reja;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg przepisów zawartych w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się zakaz zabudowy,
  - b) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
  - c) inne ustalenia:
    - w granicach terenu znajduje się zbiornik wodny na Potoku Karlikowskim – Staw Reja do zachowania,
    - dopuszcza się budowę urządzeń o charakterze ogrodowym – ławki, altany, oświetlenie i inne elementy małej architektury;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - b) ustala się ochronę starodrzewu,
  - c) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
  - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
  - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
  - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
  - c) zieleni: nie dotyczy;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) teren położony jest w granicach strefy „B2”, częściowo w granicach strefy „C” - ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - c) fragment terenu położony jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ul. Mikołaja Reja (16.KDD) i od drogi wewnętrznej 17.KDW,
  - b) parkingi: zakaz lokalizacji parkingów,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## 7. Karta terenów 09.ZD, 10.ZD, 11.ZD:

- 1) powierzchnia: 09.ZD – 20,89 ha, 10.ZD – 13,62 ha, 11.ZD – 0,68 ha;
- 2) przeznaczenie: **ZD** - tereny ogrodów działkowych (09.ZD – Rodzinny Ogród Działkowy im. Józefa Wybickiego, 10.ZD, 11.ZD – Rodzinny Ogród Działkowy im. Adama Mickiewicza) - przeznaczone do wypoczynku rodzinnego i prowadzenia upraw ogrodniczych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg przepisów zawartych w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy: do 5,0 m;
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 5% powierzchni terenu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - f) geometria dachu: dowolna z wykluczeniem dachów o nachyleniu połąci powyżej 45°,
  - g) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalna – 0,05; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: wielkość działki w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) inne ustalenia:
    - w granicach terenu 10.ZD wyznacza się dwa rejony lokalizacji placyków wypoczynku (przy pomniku „Dąb Esperantystów” i przy ul. Mikołaja Reja na przecięciu szlaków pieszych – jak na rysunku planu) bez prawa zabudowy,
    - w granicach terenu 10.ZD wymagane ogólnodostępne przejście piesze o szerokości nie mniejszej niż 4 m, którego orientacyjną lokalizację określono na rysunku planu (szlak turystyczny, otwarty ciek potoku),
    - dopuszcza się budowę kładki na potoku w obrębie ogólnodostępnego przejścia pieszego,
    - zachowanie skarp, źródeł i dostępu do wody zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - zakaz przebudowy i zabudowy cieków;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) tereny graniczą z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) część terenu 09.ZD w zasięgu jak na rysunku planu, położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - c) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren 09.ZD i część terenu 10.ZD w granicach określonych na rysunku planu położone są w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
  - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
  - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren 09.ZD i część terenu 10.ZD położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) część terenu 09.ZD położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - c) tereny położone są w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- d) fragmenty terenów położone są w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7,
- e) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie gruntów leśnych mają zastosowanie przepisy odrębne,
- f) w granicach terenów 09.ZD i 10.ZD znajdują się otwarte odcinki Potoku Karlikowskiego stanowiącego źródłową wodę powierzchniową płynącą, w stosunku do której uprawnienia właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa Pomorskiego na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7 i 9;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7,
  - b) w pasie terenu o szerokości 30 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wymagane krycie dachów materiałami nierozprzestrzeniającymi ognia,
  - c) tereny 09.ZD i 10.ZD obejmują zbocza doliny Świemirowskiej, które są zagrożone erozją powierzchniową; na terenach tych należy zapewnić stabilność geodynamiczną metodami technicznymi i biologicznymi oraz zagospodarowanie wód opadowych w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa:
    - teren 09.ZD: od ul. Mikołaja Reja i dróg wewnętrznych, w tym 22.KDW,
    - teren 10.ZD: od ul. Mikołaja Reja i dróg wewnętrznych, w tym 21.KDW i 22.KDW,
    - teren 11.ZD: od ulic Mikołaja Reja, Smolnej, Leśnej i dróg wewnętrznych, w tym 19.KDW i 21.KDW,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### 8. Karta terenów 12.ZD/ZO, 13.ZD/ZO:

- 1) powierzchnia: 12.ZD/ZO – 0,77 ha, 13.ZD/ZO – 2,80 ha;
- 2) przeznaczenie: **ZD/ZO** - tereny ogrodów działkowych - przeznaczony do aktywnego wypoczynku rodzinnego i prowadzenia upraw ogrodniczych (zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi rodzinnych ogrodów działkowych) lub ogrodnictw z dopuszczeniem funkcji towarzyszących; jako funkcje towarzyszące dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: jak na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla ogrodów działkowych: do 5,0 m,
    - dla ogrodnictw i funkcji towarzyszących: na terenie 12.ZD/ZO do 12,5 m, na terenie 13.ZD/ZO do 9,0 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę:
    - dla ogrodów działkowych: 5% powierzchni terenu,
    - dla ogrodnictw i funkcji towarzyszących: 10% powierzchni terenu,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
    - dla ogrodów działkowych: 80% powierzchni terenu,
    - dla ogrodnictw i funkcji towarzyszących: 70% powierzchni terenu,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - f) geometria dachu:
    - dla ogrodów działkowych: dowolna z wykluczeniem dachów o nachyleniu połaci powyżej 45°,
    - dla ogrodnictw i funkcji towarzyszących: dachy spadziste o kącie nachylenia 30°-45° (obustronnie symetryczne) kryte dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni lub brązu;
  - g) intensywność zabudowy:
    - dla ogrodów działkowych: maksymalna – 0,05; minimalna – 0,
    - dla ogrodnictw i funkcji towarzyszących: na terenie 12.ZD/ZO maksymalna – 0,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,3, minimalna – 0; na terenie 13.ZD/ZO maksymalna – 0,3 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,2, minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- wielkość działki: dla ogrodów działkowych w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, dla ogrodnictw i funkcji towarzyszących na terenie 12.ZD/ZO – nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>, na terenie 13.ZD/ZO nie mniej niż – 4000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działek: dowolna,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- i) inne ustalenia:
- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
  - w granicach terenu 13.ZD/ZO wymagane ogólnodostępne przejście piesze o szerokości nie mniejszej niż 4 m, którego orientacyjną lokalizację określono na rysunku planu,
  - lokalizacja zabudowy i zieleni powinna uwzględniać swobodny spływ powietrza w kierunku wschodnim i poprzez rozproszenie umożliwiać wgląd w dolinę,
  - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) teren 13.ZD/ZO graniczy z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) teren 13.ZD/ZO położony jest w granicach terenu ochrony pośredniej drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - c) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku: jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) tereny położone są w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
  - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
  - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) teren 13.ZD/ZO położony jest w granicach terenu ochrony pośredniej drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - c) tereny położone są w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - d) fragmenty terenów położone są w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7,
  - e) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie gruntów leśnych mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7,
  - b) w pasie terenu o szerokości 30 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego wymagane krycie dachów materiałami nierozprzestrzeniającymi ognia,
  - c) teren 13.ZD/ZO obejmuje zadrzewione zbocze doliny Świemirowskiej, które jest zagrożone erozją powierzchniową; na terenie tym należy zapewnić stabilność geodynamiczną zbocza metodami technicznymi i biologicznymi oraz zagospodarowanie wód opadowych w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa:
    - teren 12.ZD/ZO: od ul. Smolnej,
    - teren 13.ZD/ZO: od ul. Mikołaja Reja poprzez drogę wewnętrzną 21.KDW,

- b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **9. Karta terenów 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD:**

- 1) powierzchnia: 14.KDD – 0,33 ha, 15.KDD – 0,02 ha, 16.KDD – 0,26 ha;
- 2) przeznaczenie: droga publiczna;
- 3) klasa i nazwa ulicy:
  - a) 14.KDD: dojazdowa KDD1/2, ul. Smolna,
  - b) 15.KDD: dojazdowa KDD1/2, ul. Leśna,
  - c) 16.KDD: dojazdowa KDD1/2, ul. Mikołaja Reja;
- 4) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - 14.KDD: zmienna 8,0-18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 15.KDD: zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym,
    - 16.KDD: zmienna do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) inne parametry: nie ustala się,
  - c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe, dla terenu 14.KDD miejsca postojowe przy granicy z terenem 24.E, dla terenu 15.KDD placyk nawrotowy, miejsca postojowe;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - poprzez ulice zbiorcze do ulicy głównej; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) tereny położone są w granicach stref „B2” i „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **10. Karta terenów 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW:**

- 1) powierzchnia: 17.KDW – 0,15 ha, 18.KDW – 0,07 ha, 19.KDW – 0,07 ha, 20.KDW – 0,01 ha, 21.KDW – 0,08 ha, 22.KDW – 0,05 ha;
- 2) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 3) klasa i nazwa ulicy: wewnętrzne KDW1/2, bez nazwy;
- 4) parametry i wyposażenie:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna 4,0-12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) inne parametry: nie ustala się,
  - c) wyposażenie: dla terenu 17.KDW miejsca postojowe;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - poprzez ulice dojazdowe, w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - a) teren 20.KDW położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren 20.KDW położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- c) część terenu 21.KDW położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - d) tereny położone są w granicach stref „B2” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### 11. Karta terenu 23.W:

- 1) powierzchnia: 3,12 ha;
- 2) przeznaczenie: **W** – teren infrastruktury technicznej – wodociągi, drenażowe ujęcie wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, strefa ochrony bezpośredniej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3, ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy: do 9,0 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - f) geometria dachu: dowolna,
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,1; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
  - i) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
  - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
  - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) teren położony jest w granicach terenu ochrony bezpośredniej drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - c) fragment terenu położony jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 8;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7,
  - b) teren obejmuje zbocza doliny Świemirowskiej i skarpy, które są zagrożone erozją powierzchniową; na terenach tych należy zapewnić stabilność geodynamiczną metodami technicznymi i biologicznymi oraz zagospodarowanie wód opadowych w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ulicy wewnętrznej 21.KDW,
  - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych; dopuszcza się tymczasowy postój pojazdów dla potrzeb obsługi obiektu,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.



## 12. Karta terenu 24.E:

- 1) powierzchnia: 0,55 ha;
- 2) przeznaczenie: **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacja transformatorowa 110/15 kV (GPZ Sopot); dopuszcza się funkcje biurowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3, ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wysokość zabudowy: w przypadku dachów spadzistych do 12,5 m, w przypadku dachów płaskich do 8,0 m,
  - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
  - f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia 30°-45° lub mansardowe (obustronnie symetryczne) kryte dachówką ceramiczną w odcieniu czerwieni, brązu lub grafitu; minimalny kąt nachylenia górnej połaci dachu mansardowego 10° z warunkiem krycia dachówką ceramiczną lub betonową lub płaskie;
  - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,8 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6; minimalna – 0,
  - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
  - i) inne ustalenia: w granicach działki nr 50/5 przewidzieć pas zieleni wielopiętrowej o szerokości nie mniejszej niż 5 m od granicy z terenem 02.MW;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
  - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenów nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
  - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - b) fragment terenu położony jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 8,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu i w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dostępność drogowa: od ul. Smolnej 14.KDD i od ulic wewnętrznych 18.KDW i 19.KDW,
  - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3  
**Przepisy końcowe**

**§ 5**

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

**§ 6**

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

**§ 7**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 6, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.