

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

DRUK NR 427

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa i wschodu ulicami Polną i Bitwy pod Płowcami, od zachodu skarpą, od północy granicą łącznika pomiędzy ulicami Karlikowską i Stefana Okrzei w mieście Sopocie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446, zmiany: Dz.U. z 2016 r. poz. 1579, Dz.U. z 2016 r. poz. 1948, Dz.U. z 2017 r. poz. 730, Dz.U. z 2017 r. poz. 935), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa i wschodu ulicami Polną i Bitwy pod Płowcami, od zachodu skarpą, od północy granicą łącznika pomiędzy ulicami Karlikowską i Stefana Okrzei w mieście Sopocie oznaczony symbolem M-6/07 zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/397/2017 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 maja 2017 r.
2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 1
Przepisy ogólne
odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 2

1. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 2 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, wyrażających stosunek powierzchni wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki lub wg przepisów szczegółowych zawartych w § 4; 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;
 - 3) 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;
 - 4) 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;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrolapów) 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;
 - 7) 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;
 - 8) 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 16 terenów o łącznej powierzchni 8,56 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 16 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:
 - 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) MU - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - 3) U – teren zabudowy usługowej;
 - 4) ZP - tereny zieleni urządzonej;
 - 5) KX – tereny wydzielonych ogólnodostępnych ciągów pieszych;
 - 6) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 7) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 8) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
 - 9) E - tereny infrastruktury – elektroenergetyka.
 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
 - 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 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) forma, detale i kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego w krajobrazie miejskim.
 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody:
 - 1) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów;
 - 2) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;
 - 3) 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; na inwestorach ciąży obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
 - 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
 - 6) na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;

- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
 - 8) 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) obszar objęty planem położony 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-1 ograniczenia gabarytu;
 - 2) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną: przedpole zespołu zabytkowego miasta oraz budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną konserwatorską: przy ul. Karlikowskiej 31 i 33 i przy ul. Bitwy pod Płowcami 44-46 i 48-50 wyszczególnione również w ustaleniach szczegółowych zawartych w § 4, w kartach terenów i oznaczone na rysunku planu;
 - 3) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej: nie występują;
 - 4) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
 - a) ochrona przedpola zespołu zabytkowego miasta poprzez ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 4, w kartach terenów,
 - b) ochrona walorów krajobrazowych i ekspozycyjnych terenu, w tym w szczególności pierzei ul. Polnej;
 - c) ochrona formy i substancji zabytkowej budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków poprzez:
 - zachowanie zasady kompozycji architektonicznej obiektów, w tym zasady kształtowania dachu i podziałów elewacji frontowych, z dopuszczeniem: stosowania okien połaciowych z wyłączeniem połaci dachowych od strony przestrzeni publicznych, wymiany stolarki okiennej lub zmiany konstrukcji okien z zachowaniem formy, rodzaju materiału, koloru, profili i podziałów,
 - zakaz rozbudowy od strony przestrzeni publicznych (dopuszcza się ewentualną dobudowę werand lub wykuszy od strony przestrzeni prywatnych), w przypadku rozbudowy wymóg nawiązania do architektury budynku chronionego z zachowaniem zdecydowanej jego dominacji i czytelności kompozycji architektonicznej;
7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ograniczenia gabarytu, gdzie obowiązują przepisy niniejszego planu;
 - 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot; w strefie ochrony uzdrowskiej mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;
 - 3) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 i planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego GZWP nr 112; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
 - 4) część obszaru objętego planem, teren 10.ZP położony jest w granicach w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami” ustanowionej Rozporządzeniem Nr 6/2005 Dyrektora RZGW w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 3 z dn. 06.01.2006 r., poz. 35), w obszarze A terenu ochrony pośredniej, o zastrzonych warunkach ochrony, gdzie obowiązują przepisy odrębne;
 - 5) w obszarze planu występują tereny charakteryzujące się zróżnicowaną rzeźbą terenu z obecnością skarp, w tym martwego klifu, tzw. Skarpy Sopotkiej; 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 zapobiegą erozji powierzchniowej; sposób zabezpieczenia stabilności zboczy i skarp istniejących, oraz skarp powstałych w procesie budowlanym należy przedstawić w projekcie budowlanym;
 - 6) przez obszar objęty planem przebiega Potok Karlikowski, ujęty kanałach deszczowych, stanowiący śródładową wodę powierzchniową płynącą w stosunku do której uprawnienia właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa Pomorskiego na podstawie przepisów odrębnych; jakkolwiek zabudowa w jego sąsiedztwie wymaga uzyskania zgody służb Skarbu Państwa i służb Gminy Miasta Sopotu administrujących systemem wodnym Potoku;
 - 7) 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;

- 8) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o wyniki badań geologicznych; w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie lejów depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, tj. przed przystąpieniem do projektowania, wykonać ekspertyzę geotechniczną przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich, oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń,
 - 9) należy zapewnić całodobowy dostęp eksploatacyjny i techniczny dla prac eksploatacyjnych i remontowo-awaryjnych na Potoku Karlikowskim w uzgodnieniu z miejskim zarządcą systemu wodnego potoku;
 - 10) w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne.
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 wnioski 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 ul. Bitwy pod Płowcami i ul. Polną,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania - ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 mp / 1 mieszkanie,
 - szpital, kliniki: 5 mp / 10 łóżek,
 - przychodnie, gabinety lekarskie: 2,5 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - pensjonaty: 6 mp / na 10 miejsc,
 - pozostałe funkcje usługowe: 2,5 mp / 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 4% mp - dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług z zakresu ochrony zdrowia, parkingów publicznych,
 - 1 mp - dla pozostałych terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 3,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu lub wg przepisów szczegółowych zawartych w § 4;
 - 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zagospodarować na terenie działki, ewentualnie do kanalizacji deszczowej na warunkach miejskiego zarządcy systemu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni jezdni, miejsc postojowych i parkingów i wjazdów do garaży wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych,
 - c) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy systemu kanalizacji deszczowej i systemu odwodnień powierzchniowych,
 - d) 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, 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;
 - 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; odpady niebezpieczne z terenu 06.U – zgodnie z przepisami odrębnymi.
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) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
 - 3) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy powstałej w oparciu o prawomocne decyzje, z dopuszczeniem przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 4, w kartach terenów, jeżeli pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 4) określone w § 4, w kartach terenów warunki podziału nieruchomości 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: 1,87 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 objętego planem,
 - 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) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, dopuszcza się wysokość akcentu architektonicznego (wieżyczki) w rejonie określonym na rysunku planu do 16 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 25%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - g) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 40° - 45° lub mansardowe,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4,
 - i) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - dopuszcza się podziały wewnętrzne, minimalna wielkość działki: 1000 m²,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ±5°,
 - j) inne ustalenia:
 - wymagany akcent architektoniczny w postaci wieżyczki o powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 20 m², rejon lokalizacji, jak na rysunku planu,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zaleca się uwzględnić istniejącą zieleń oraz działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 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 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-1 ograniczenia gabarytu; 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 „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 13.KDD i od drogi wewnętrznej 15.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.

2. Karta terenu 02.MW:

- 1) powierzchnia: 1,40 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 objętego planem, a w szczególności zespołu zabudowy w granicach terenu 02.MW,
- 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,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m,
- c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 25%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 45% powierzchni działki budowlanej,
- f) forma zabudowy: wolnostojąca, długość ścian frontowych do 15 m z możliwością przedłużenia do 30 m pod warunkiem zastosowania uskośnicy o głębokości min. 1,0 m;
- g) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 40° - 45° lub mansardowe,
- h) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,0 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,0; minimalna – 0,4,
- i) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
- dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 1000 m²,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- j) inne ustalenia:
- wymagane ogólnodostępne przejście piesze łączące ul. Okrzei z ulicą 16.KDD, jak na rysunku planu; dopuszcza się towarzyszącą ścieżkę rowerową,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 14.KDD a linią zabudowy wymagana zieleń niska;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- b) zaleca się uwzględnić istniejącą zieleń oraz działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 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 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-1 ograniczenia gabarytu; 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 „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogową: od ulic dojazdowych 11.KDD, 12.KDD (ul. Karlikowska), 13.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.

3. Karta terenu 03.MW:

- 1) powierzchnia: 0,39 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 zachodniej pierzei ul. Karlikowskiej,
 - 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) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m, dopuszcza się wysokość akcentu architektonicznego (wieżyczki) w rejonie określonym na rysunku planu do 16 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - g) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połąci 10° - 45°, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6; minimalna – 0,8,
 - i) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - dopuszcza się podziały wewnętrzne, minimalna wielkość działki: 500 m²,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ±5°,
 - j) inne ustalenia:

- wymagany akcent architektoniczny w postaci wieżyczki o powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 20 m², rejon lokalizacji, jak na rysunku planu,
 - obowiązuje spójność architektury zabudowy bliźniaczej,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
 - 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zaleca się uwzględnić istniejącą zieleń oraz działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
 - 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 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-1 ograniczenia gabarytu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: w granicach terenu występują dwa budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną konserwatorską - przy ul. Karlikowskiej 31 i 33; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - 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 „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
 - 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;
 - 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulic dojazdowych 12.KDD (ul. Karlikowska) i 14.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 04.MW:

- 1) powierzchnia: 1,35 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 objętego planem,
 - 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) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 14,0 m, dopuszcza się wysokość akcentu architektonicznego (wieżyczki) w rejonie określonym na rysunku planu do 16 m
 - dla budynków przy ul. Bitwy pod Płowcami 40-42, 44-46, 48-50 ustala się zakaz nadbudowy i budowy lukarn,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza - nawiązująca do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie (dotyczy również kształtu dachu), zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi; długość ścian frontowych do 30 m,
 - g) geometria dachu:
 - dachy o kącie nachylenia połaci i kształcie nawiązującym do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie,
 - dla budynków przy ul. Bitwy pod Płowcami 40, 42, 44, 46, 48, 50 kąt nachylenia połaci 40° - 45° oraz zakaz budowy lukarn od strony ulicy,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,2 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4,
 - i) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 1000 m²,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ±5°,
 - j) inne ustalenia:
 - wymagany akcent architektoniczny w postaci wieżyczki o powierzchni mierzonej po obrysie zewnętrznym do 20 m², rejon lokalizacji, jak na rysunku planu,
 - pas terenu między granicą pasa drogowego ulicy 14.KDD a linią zabudowy wzdłuż tej ulicy przewidzieć na cele zieleni,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - obowiązuje spójność architektury zabudowy bliźniaczej,
 - dopuszcza się łączenie działek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
 - 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zaleca się uwzględnić istniejącą zieleń oraz działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
 - 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 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-1 ograniczenia gabarytu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: w granicach terenu występują dwa budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków objęte ochroną konserwatorską - przy ul. Bitwy pod Płowcami 44-46 i 48-50; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - 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 „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
 - 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;
 - 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulic dojazdowych 12.KDD (ul. Karlikowska) i 14.KDD oraz od ul. Bitwy pod Płowcami,
 - 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 05.MU:

- 1) powierzchnia: 0,22 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług; usługi dopuszcza się w parterach budynków, funkcję pensjonatową w całym budynku;
- 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 odrębnym,
 - dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek nr 8/2 i 9/1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) forma zabudowy: wolnostojąca nawiązująca do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie (dotyczy również kształtu dachu), zgodnie z uwarunkowaniami historycznymi,
 - g) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci i kształcie nawiązującym do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6; minimalna – 0,8,
 - i) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - dopuszcza się podziały wewnętrzne, minimalna wielkość działki: 500 m²,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ±5°,
 - j) inne ustalenia:
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - b) zaleca się uwzględnić istniejącą zieleni oraz działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 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 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-1 ograniczenia gabarytu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: w granicach terenu znajduje się budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków objęty ochroną konserwatorską - przy ul. Bitwy pod Płowcami 24; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - 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 „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 14.KDD i od ul. Bitwy pod Płowcami,
 - 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.

6. Karta terenu 06.U:

- 1) powierzchnia: 0,07 ha;
- 2) przeznaczenie: **U** - tereny zabudowy usługowej; wymagana funkcja – gastronomia;
- 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) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m w przypadku dachu płaskiego oraz 9,0 m w przypadku dachu spadzistego,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 5% powierzchni działki budowlanej,
 - f) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - g) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 10° lub spadziste o kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6; minimalna – 0,2,
 - i) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających,
 - minimalna wielkość działki: powierzchnia terenu,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
 - j) inne ustalenia: dopuszcza się łączenie działek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zaleca się uwzględnić istniejącą zieleń oraz działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 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 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-1 ograniczenia gabarytu; 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 „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogową: od ulicy lokalnej 10.KDL (ul. Polna) i od ul. Bitwy pod Płowcami,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9; dopuszcza się parkowanie poza granicą terenu,
 - 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 07.ZP, 08.ZP:

- 1) powierzchnia: 09.ZP – 0,59 ha, 10.ZP – 0,37 ha;
- 2) przeznaczenie: **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 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) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
 - c) inne ustalenia:
 - w granicach terenu znajduje się skarpa sopocka – do zachowania i ochrony,
 - dopuszcza się oświetlenie, ścieżki piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe,
 - dopuszcza się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających i łączenie działek;
- 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 zgodnych geograficznie i siedliskowo,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu,
 - c) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - 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 położony 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-1 ograniczenia gabarytu; 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: dopuszcza się;
- 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) tereny położone są w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren 10.ZP położony jest w granicach w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami” ustanowionej Rozporządzeniem nr 6/2005 Dyrektora RZGW w Gdańsku z dnia 28 grudnia 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 3 z dn. 06.01.2006 r., poz. 35), w

- obszarze A terenu ochrony pośredniej, o zastrzonych warunkach ochrony, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
- d) przez teren 09.ZP przebiega Potok Karlikowski ujęty kanałach deszczowych, stanowiący śródlądową wodę powierzchniową płynącą w stosunku do której uprawnienia właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa Pomorskiego na podstawie przepisów odrębnych; obowiązują przepisy odrębne i 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. Polnej, teren 09.ZP dodatkowo od ulicy dojazdowej 11.KDD,
 - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. Karta terenu 09.KX:

- 1) powierzchnia: 0,06 ha;
- 2) przeznaczenie: **KX** – teren wydzielonego ogólnodostępnego ciągu pieszego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 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) ustala się zakaz zabudowy,
 - b) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
 - c) inne ustalenia: dopuszcza się oświetlenie;
- 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: wg przepisów w § 3, ust. 5;
- 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 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-1 ograniczenia gabarytu; 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: dopuszcza się;
- 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 „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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 ulicy dojazdowej 13.KDD,
 - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. Karta terenu 10.KDL:

- 1) powierzchnia: 0,84 ha;
- 2) przeznaczenie: **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;

- 3) klasa i nazwa ulicy: lokalna L1/2; ul. Polna;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 20-30 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: chodniki, zatoki postojowe, przystanki autobusowe, ścieżki rowerowe, oświetlenie;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ulice Bitwy pod Płowcami i Władysława Łokietka;
- 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:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych 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 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD:

- 1) powierzchnia: 11.KDD – 0,27 ha, 12.KDD – 0,36 ha, 13.KDD – 0,39 ha, 14.KDD – 0,10 ha;
- 2) przeznaczenie: **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
klasa i nazwa ulicy:
 - a) 11.KDD: dojazdowa D1/2; bez nazwy,
 - b) 12.KDD: dojazdowa D1/2; ul. Karlikowska,
 - c) 13.KDD: dojazdowa D1/2; bez nazwy,
 - d) 14.KDD: dojazdowa D1/2; bez nazwy;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 11.KDD: 13 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - 12.KDD: 10-12 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - 13.KDD: 12-14 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - 14.KDD: 14 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie; dopuszcza się ścieżki rowerowe; dla terenu 11.KDD dodatkowo placik nawrotowy,
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ulice Bitwy pod Płowcami i Władysława Łokietka;
- 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:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych 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 15.KDW:

- 1) powierzchnia: 0,28 ha;
- 2) przeznaczenie: **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 3) klasa i nazwa ulicy: wewnętrzna; bez nazwy;

- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie, placyk nawrotowy;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ul. Polną;
- 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) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych 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.

12. Karta terenu 16.E:

- 1) powierzchnia: 38 m²;
- 2) przeznaczenie: **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 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 przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie na granicy działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,5; minimalna – 0,
 - h) warunki podziału terenu, 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 terenu 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 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-1 ograniczenia gabarytu; 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 „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

- 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 drogi wewnętrznej 15.KDW,
 - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 10;
- 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

1. Traci moc: uchwała Nr XX/318/2001 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 stycznia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 140/5 przy ul. Polnej 58-60 oraz działek 161/7, 161/2, 161/4, 140/3, 21/1, 86/6, karta mapy 34 w Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 26 z dn. 21 marca 2001 r., poz. 258).
2. Tracą moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem:
 - 1) uchwała Nr X/150/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu zbiegu ulic Polnej i Bitwy pod Płowcami w mieście Sopotie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 137 z dnia 6 listopada 2003 r., poz. 2436);
 - 2) uchwała Nr XII/189/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, uchwała Nr XII/189/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dnia 20 lutego 2004 r., poz. 437);
 - 3) uchwała Nr XXXIV/577/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Okrzei, Karlikowskiej, Grunwaldzkiej i 3 Maja w mieście Sopotie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 68, poz. 1432 z dnia 26 czerwca 2006 r.).

§ 8

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.

Prezydent Miasta
/-/ dr inż. Jacek Karnowski

Radca Prawny
/-/ Marlena Muzińska

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu, opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XVI/219/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 marca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa i wschodu ulicami Polną i Bitwy pod Płowcami, od zachodu skarpą, od północy granicą łącznika pomiędzy ulicami Karlikowską i Stefana Okrzei w mieście Sopocie (M-6/07) zmienioną Uchwałą Nr XXIV/323/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 grudnia 2016 r. Wprowadzona zmiana polegała na wyłączeniu z granic opracowania działek nr 198/1 i 198/2 oraz części działki nr 189/6.

Projekt planu po zmianie granic obejmuje obszar położony u podnóża skarpy sopockiej ograniczony od południa i wschodu ulicami Polną i Bitwy pod Płowcami, od zachodu skarpą, od północy granicą łącznika pomiędzy ulicami Karlikowską i Stefana Okrzei, z wyłączeniem działek nr 198/1 i 198/2 oraz części działki nr 189/6. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni 8,56 ha.

Teren położony u podnóża skarpy został zaplanowany w latach 2001 – 2003 na prostokątnej siatce ulic tworzących charakterystyczne dla Dolnego Sopotu regularne kwartały zabudowy. Wytyczone pasy drogowe na przedłużeniu istniejących ulic Stefana Okrzei i Karlikowskiej łączą się z prostokątnie przebiegającą ul. Polną i ul. 3 Maja poza granicami planu. Kwartały zostały częściowo wypełnione zabudową mieszkaniową, część jest w realizacji. W granicach planu przy ul. Polnej pozostaje jeszcze prowizoryczna, tymczasowa zabudowa mieszkaniowa (dwa parterowe budynki mieszkalne z lat 70-tych) i usługowa (budynek biurowy typu „Domont”). Występują tu dwie formy własności:

- 1- prywatna lub z udziałem własności prywatnej, do których należą tereny: zabudowy mieszkaniowej istniejącej i w realizacji, teren obiektu gastronomicznego przy ul. Polnej 70,
- 2- tereny własności gminy, w tym: skarpy, ulice, tereny tymczasowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bitwy pod Płowcami 24-28.

Rozwiązania planu warunkują ustalenia planów obowiązujących, częściowo w trakcie realizacji, w tym plan o symbolu M-6/01, w oparciu o który powstaje zespół zabudowy wielorodzinnej przy ul. Karlikowskiej. Część obszaru w granicach projektu planu, w tym zabudowa i zieleń wzdłuż skarpy dotyczą terenu, który nie był dotychczas objęty planem miejscowym.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18-go kwietnia do 17-go maja 2017 r.

W okresie wyłożenia, w dniu 24 kwietnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 31 maja 2017 r. wniesiono uwagi zawarte w jednym piśmie. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do uchwały.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 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.

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 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 równolegle 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 Natura 2000.

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, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu.

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku zaopiniował projekt planu z uwagami. Uwagi zostały uwzględnione w treści dokumentu. Organy inspekcji sanitarnej (Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie) zaopiniowały projekt planu bez uwag.

Ad 3) W ustalonym terminie do dnia 31 maja 2017 r. wniesiono uwagi do projektu planu zawarte w jednym piśmie. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do uchwały.

Ad 4) Położenie obszaru objętego projektem planu oraz przyszłe jego zagospodarowanie wyklucza jakąkolwiek możliwość powstania transgranicznych oddziaływań 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 realizacji 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.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez odpowiednie zapisy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały sformułowane w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko. Grunty leśne i rolne nie występują w granicach projektu planu.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków są weryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W granicach projektu planu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy. Niezależnie od ustaleń projektu planu

potrzeby osób niepełnosprawnych zapewniają przepisy odrębne.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności w oparciu o prognozy skutków finansowych uchwalenia planu sporządzane na każdym etapie procedury.

Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia w tym zakresie), a także potrzeby interesu publicznego. W projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych poprzez odpowiednie zapisy.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu będzie wyłożony do publicznego wglądu. Odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zachowana jest jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Poprzez odpowiednie zapisy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważono na interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z przepisem artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Prezydent miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać radzie miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej w celu podjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Prezydent Miasta Sopotu dokonał tej analizy w ramach kadencji 2010 – 2014. Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr XVII/190/2012 z dnia 24.02.2012 r. w sprawie aktualności studium miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Sopotu. Plany obowiązujące w granicach których znajduje się obszar przedmiotowego projektu planu zostały określone jako aktualne (plany M-6/01 i M-6/02) i częściowo nieaktualny (M-6/04), przewidziany razem z terenem skarpy i osiedla „Widok” (M-6/06) do opracowania w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych dopuścił możliwość sporządzania nieprzewidzianych zmian planów ze względu na wnioski właścicieli terenów, a także wskutek zmieniających się przepisów prawa.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Przewidywane są wydatki związane z koniecznością budowy nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów, w tym: budowa ulic dojazdowych o łącznej długości ok. 540 m. Przewiduje się też wydatki związane z budową ścieżki pieszej i rowerowej na koronie skarpy (teren 08.ZP). Jednocześnie przewiduje się wpływy ze zbycia nieruchomości komunalnych na cele inwestycyjne na terenach 04.MW i 05.MU o łącznej powierzchni ok. 9 650 m², a także wzrost wpływów z podatków od nieruchomości związany ze zwiększeniem powierzchni mieszkaniowej i usługowej w wyniku nowych inwestycji.

Uchwalenie planu miejscowego sprzyja aktywności gospodarczej, daje inwestorom szerokie możliwości i pewność działań w przestrzeni, a miastu narzędzie kształtowania i egzekwowania ładu przestrzennego. Ma to szczególne znaczenie w przypadku niniejszego planu, w granicach którego występują znaczące rezerwy terenowe przewidziane do zainwestowania. W związku z tym, pomimo kosztów związanych głównie z budową nowych połączeń komunikacyjnych, uchwalenie planu jest korzystne dla szeroko pojętego interesu miasta.

Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury
/-/ mgr inż.arch. Krzysztof Swędryński

Wiceprezydent Miasta
/-/ Marcin K. Skwierawski