

**UCHWAŁA NR XXXIII/460/2013
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 8 listopada 2013r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy
Władysława Łokietka na odcinku od nr 47-53 i 52-62 w mieście Sopotie**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647, zmiany: Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405) 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 2013 r. poz. 594),

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Władysława Łokietka na odcinku od nr 47-53 i 52-62 w mieście Sopotie, oznaczony symbolem R-4/04, obejmujący teren o powierzchni 6,14 ha, w granicach jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r.
2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 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

Ustala się następujące definicje pojęć, użytych w tekście planu:

- 1) *intensywność zabudowy* - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez *powierzchnię całkowitą zabudowy* należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 2) *wysokość zabudowy* - wysokość służąca określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu budynków mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku lub wg ustaleń szczegółowych (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych);
- 3) *maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę* - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na terenie inwestycji do powierzchni tego terenu lub wg ustaleń szczegółowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 4) *zabudowa odtworzeniowa* - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków nietrwale związanych z gruntem) z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;
- 5) *szyld* - informacja wizualna zawierająca podstawowe dane o prowadzonej działalności, umieszczana przy wejściu do instytucji, budynku, w formie tablicy informacyjnej, liter przestrzennych, kasetonu reklamowego, wysięgnika itp.;
- 6) *powierzchnia biologicznie czynna* - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 7) *maksymalne 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), schodów zewnętrznych prowadzących nie wyżej niż do kondygnacji parteru, części podziemnych obiektów budowlanych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego;
- 8) *usługi nieuciążliwe* - usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem, nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki, w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących, w szczególności nie powoduje:
 - a) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
 - b) wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane,
 - c) powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska,
 - d) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych;
- 9) *podział nieruchomości* - określone w kartach terenu zasady podziału nieruchomości nie dotyczą:
 - a) wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
 - b) podziałów korygujących i porządkujących, które dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu;
- 10) *stawka procentowa* - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) *stan istniejący* - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za istniejące obiekty uznaje się również te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 12) *karta terenu* - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 4

1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.
2. Ustala się podział obszaru objętego planem na 10 terenów o łącznej powierzchni 6,14 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 10 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:
 - 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) U – tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);
 - 3) KDZ – tereny dróg publicznych - ulice zbiorcze;
 - 4) KDD – tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe;
 - 5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Elementami kształtującymi łąd przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 3) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu;

- 4) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów.
2. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale.
3. Ogrodzenia działek budowlanych od strony frontowej należy stosować wyłącznie w formach przeziernych lub w postaci żywopłotów. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,50 m od rzędnej terenu. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów.
5. Ustala się zakaz lokalizowania budowli urządzeń i instalacji, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji pod warunkiem zastosowania formy architektonicznej lub przestrzennej pozwalającej na zachowania walorów kulturowych miejsca.
6. Ustala się następujące zasady kształtowania formy i lokalizacji reklam i szyldów:
 - 1) zakazuje się sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach i jako form wolnostojących; ustalenie nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych;
 - 2) wymaga się dostosowania kształtu, wielkości, kolorystyki, oświetlenia oraz miejsca umieszczenia reklam i szyldów na budynku do jego architektury z jednoczesnym zakazem przesłaniania detalu, zaburzania porządku i układu kompozycyjnego; lokalizację i formę reklam i szyldów na budynkach projektowanych należy przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym; zaleca się formę liter przestrzennych;
 - 3) wymaga się zgrupowania szyldów w jednym miejscu przy wejściu do budynku, o wielkości stanowiącej modularną wielokrotność pojedynczego szyldu;
 - 4) ogranicza się wielkość reklam i szyldów na budynku, łącznie do 3,0 m²;
 - 5) wyklucza się:
 - a) umieszczanie więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,
 - b) umieszczanie reklam i szyldów na szybach wystawowych,
 - c) umieszczanie reklam i szyldów powyżej kondygnacji parterów,
 - d) stosowanie oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED).

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

1. Część terenu objętego planem, fragment terenu oznaczonego symbolem 05.ZP w granicach określonych na rysunku planu, położona jest w obszarze „A” terenu ochrony pośredniej o zaostrożonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”. Pozostały teren objęty planem położony jest w obszarze „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony. W strefach ochronnych ujęć wody obowiązują przepisy odrębne.
2. Ustala się nakaz zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów.
3. 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. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych publicznych i wewnętrznych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych, przed odprowadzeniem do odbiornika należy oczyszczać z substancji ropopochodnych oraz podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.
6. Na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
7. Zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami. Działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
8. Ustala się, że ustalone przedmiotowym planem funkcje i sposób ich realizacji w terenie nie spowodują:
 - 1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;

- 2) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;
- 3) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane;
- 4) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;
- 5) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8

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 ochronnej krajobrazu.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytki oraz dobra kultury współczesnej podlegające ochronie. Obszar objęty planem bezpośrednio sąsiaduje z zabytkowym zespołem Hipodromu, wpisanym do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 1623.
3. W zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu, ustala się:
 - 1) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
 - a) walory krajobrazowe sylwety miasta widziane od strony południowej i wschodniej,
 - b) walory ekspozycyjne skarpy sopockiej;
 - 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
 - a) nowa zabudowa oraz elementy małej architektury muszą harmonijnie wpisywać się w krajobraz otoczenia, w tym w sylwetę miasta widzianą od strony południowej i od strony wschodniej,
 - b) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać wysokości budynków istniejących, tzn. 12,5 m;
 - 3) stosowanie zasad lokalizacji i wielkości szyldów i reklam wg przepisów zawartych w § 6, ust. 6.
4. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru planowanej formy ochrony – ekspozycji zespołów zabytkowych oraz częściowo w zasięgu obszaru zachowanych elementów zabytkowych; przedmiot ochrony stanowi: przedpole zespołu zabytkowego miasta, w tym jego sylwety od strony południowej i wschodniej.
5. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
 - 1) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów istniejących i projektowanych;
 - 2) kolorystyka elewacji, w tym stolarki musi być zharmonizowana z zabudową sąsiadującą i podporządkowana celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
 - 3) wymóg sporządzania i uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych dla wszystkich inwestycji kubaturowych, których efektem będzie określenie parametrów zamierzenia inwestycyjnego.
6. Jeśli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryty zostanie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów odrębnych.

Rozdział 5

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów

§ 9

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu. W strefie ochronnej otoczenia zespołu zabytkowego obowiązują przepisy niniejszego planu.
2. Część terenu objętego planem, fragment terenu oznaczonego symbolem 05.ZP w granicach określonych na rysunku planu, położona jest w obszarze „A” terenu ochrony pośredniej o

zaostrzonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”. Pozostały teren objęty planem położony jest w obszarze „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony. W strefach ochronnych ujęć wody obowiązują przepisy odrębne.

3. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskowej Uzdrowiska Sopot. W strefie ochrony uzdrowskowej mają zastosowanie przepisy odrębne.
4. Wykonanie obiektów budowlanych powinno być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp i zboczy, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych, jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp i zboczy oraz zapobiegą erozji powierzchniowej. W przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych, prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.
5. Część obszaru objętego planem, teren 03.MW i fragment terenu 01.MW (działka 105) sąsiaduje z terenem 05.ZP o zróżnicowanej rzeźbie z obecnością skarp. Sposób zabezpieczenia stabilności zboczy i skarp istniejących, oraz skarp powstałych w procesie budowlanym należy przedstawić w projekcie budowlanym.

Rozdział 6

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się w kartach terenów zawartych w § 14.
2. Zasady podziału nieruchomości nie obejmują działań określonych w § 3 pkt 9.

Rozdział 7

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11

1. Ustalenia w zakresie komunikacji:
 - 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ulicę zbiorczą – ul. Władysława Łokietka;
 - 2) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych: minimum 1 mp / 1 mieszkanie, minimum 2,5 mp / 100 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 3) sposób realizacji: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej.
2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci.
3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci.
4. Ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej i/lub do ziemi po udokumentowaniu (na podstawie badań geologicznych określających warunki gruntowo - wodne), że warunki gruntowo – wodne umożliwiają rozsączanie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności skarp/zboczy oraz istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych;
 - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy systemu kanalizacji deszczowej i melioracji.
5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłne;
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy sieci ciepłowniczej.
6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) nowo wznoszone obiekty zasilать liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym;

- 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów.
7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejących sieci.
8. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:
 - 1) wprowadza się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów komunalnych z zaleceniem podziału na frakcje suchą i mokrą; ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby na zorganizowane składowisko odpadów;
 - 2) na terenie objętym planem ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

Rozdział 8

Zasady tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu

§ 12

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

Rozdział 9

Inne ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 13

1. 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.
2. Ustala się możliwość budowy i przebudowy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
3. Przez tereny 01.MW oraz 08.KDW przebiegają kolektory sanitarne przesyłowe. Warunki ich ochrony określi gestor sieci.
4. Przeciwpowodziowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym.
5. Dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem jej remontów i przebudowy.
6. Dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie. Dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym.
7. Dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Dopuszcza się zabudowę odtworzeniową, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej.
8. W zabudowie odtworzeniowej dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek.
9. Określone w kartach terenów nieprzekraczalne linie zabudowy, rodzaj dachu, intensywności wykorzystania terenu oraz minimalne powierzchnie działek budowlanych nie dotyczą obszarów i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 10

Przepisy szczegółowe – karty terenu

§ 14

Przepisy szczegółowe dla 10 terenów, o których mowa w § 4, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zawarte w 7 kartach terenu, są następujące:

1. KARTA TERENÓW NR 1, 2

1. SYMBOL TERENU: **01.MW, 02.MW**
2. POWIERZCHNIA: 01.MW – 3,69 ha, 02.MW – 0,17 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się:
 - jako funkcję towarzyszącą - usługi nieuciążliwe, np. gabinet lekarski, kancelaria adwokacka, doradztwo finansowe, biura itp.,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
- 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
- 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.2. Wysokość zabudowy: do 12,5 m.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: jak w stanie istniejącym, dla działki niezabudowanej o numerze 85/42 na terenie 01.MW - 25% powierzchni działki budowlanej.
- 5.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca, zwarta.
- 5.6. Geometria dachu: wymagane dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 40°-45° lub mansardowe.
- 5.7. Intensywność zabudowy: maksymalna - 1,0; minimalna – jak w stanie istniejącym.
- 5.8. Inne ustalenia:
- a) ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;
 - b) kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny zielony, jasny popiel, biały, brąz, beż, ceglany);
 - c) dla nowej zabudowy zalecane parkingi podziemne; ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych;
 - d) przez teren 01.MW (działki 12/10 i 12/13) przebiegają dwa równoległe ułożone kolektory sanitarne przesyłowe 2xØ500, do których należy zapewnić dostęp służbom technicznym; warunki ich ochrony określi gestor sieci.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: dowolna.
- 6.2. Szerokość frontu działek: dowolna.
- 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: jak w stanie istniejącym.
- 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- 7.1. W granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.
- 7.2. Obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1. Tereny 01.MW, 02.MW położone są w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Teren 01.MW położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru ekspozycji zespołów zabytkowych, teren 02.MW w zasięgu obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
- 8.4. Dobra kultury współczesnej objęte ochroną: nie występują.
- 8.5. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.6. Inne warunki: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Teren nie jest obszarem przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9.2. Nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 6, ust 6.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Tereny położone są w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.3. Tereny położone są w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 11.1. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
- 11.2. Fragment terenu 01.MW (działka nr 105) położony jest w sąsiedztwie terenu 05.ZP o zróżnicowanej rzeźbie z obecnością skarp. Obowiązują zasady określone w § 9 ust. 5.
12. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
 - 12.1. Dostępność drogowa:
 - a) teren 01.MW - od ulicy zbiorczej 06.KDZ (ul. Władysława Łokietka), ulicy dojazdowej 07.KDD i od dróg wewnętrznych 08.KDW i 09.KDW;
 - b) teren 02.MW - od drogi wewnętrznej 10.KDW.
 - 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
 - 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. KARTA TERENU NR 3

1. SYMBOL TERENU: **03.MW**
2. POWIERZCHNIA: 03.MW – 0,44 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszcza się:
 - jako funkcję towarzyszącą - usługi nieuciągliwe, np. gabinet lekarski, kancelaria adwokacka, doradztwo finansowe, biura itp.,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego, łącznie z zabudową istniejącą.
 - 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
 - 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5.2. Wysokość zabudowy: do 12,5 m (nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne), dla budynków z dachami płaskimi (o nachyleniu połaci do 20°) z warunkiem ograniczenia powierzchni rzutu najwyższej kondygnacji do 70% powierzchni zabudowy planowanej inwestycji.
 - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30% powierzchni działki budowlanej.
 - 5.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.
 - 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca, jeden budynek na jednej działce.
 - 5.6. Geometria dachu: kąt nachylenia połaci 12°÷45°.
 - 5.7. Intensywność zabudowy: maksymalna - 1,1; minimalna – 0,8.
 - 5.8. Inne ustalenia:
 - a) kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny zielony, jasny popiel, biały, brąz, beż, ceglany);
 - b) ustala się wymóg opracowania analizy krajobrazowej obejmującej elewacje od strony terenu 05.ZP, która określi zasady kompozycji architektonicznej na styku z terenami otwartymi;
 - c) dla nowej zabudowy zalecane parkingi podziemne; ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
 - 6.1. Wielkość działki: jak w stanie istniejącym.
 - 6.2. Szerokość frontu działek: jak w stanie istniejącym.
 - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: jak w stanie istniejącym.
 - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - 8.1. Teren 03.MW położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do

- rejestr zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.2. Teren 03.MW położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru ekspozycji zespołów zabytkowych. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
- 8.4. Dobra kultury współczesnej objęte ochroną: nie występują.
- 8.5. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8.6. Inne warunki: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Teren nie jest obszarem przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 9.2. Nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 6, ust 6.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Tereny położone są w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.3. Tereny położone są w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
- 11.1. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
- 11.2. Teren 03.MW położony jest w sąsiedztwie terenu 05.ZP o zróżnicowanej rzeźbie z obecnością skarp. Obowiązują zasady określone w § 9 ust. 5.
12. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1. Dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 08.KDW.
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. KARTA TERENU NR 4

1. SYMBOL TERENU: **04.U**
2. POWIERZCHNIA: 04.U – 0,27 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe), w tym biura. Dopuszcza się:
- funkcję mieszkaniową z wyjątkiem działek 88/3 i 87/3,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne i miejsca postojowe.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- 4.1. Forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.
- 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
- 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu.
- 5.2. Wysokość zabudowy: do 12,5 m.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: dla działek 88/3 i 87/3 - 20% powierzchni działki budowlanej, dla pozostałego terenu 40% powierzchni działki budowlanej.
- 5.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%.
- 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.
- 5.6. Geometria dachu: wymagane dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 40°-45° lub mansardowe.
- 5.7. Intensywność zabudowy: dla działek 88/3 i 87/3, maksymalna – 0,6; minimalna – 0,4; dla pozostałego terenu maksymalna – 1,2; minimalna – 0,6.

- 5.8. Inne ustalenia:
- a) ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;
 - b) kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny zielony, jasny popiel, biały, brąz, beż, ceglany;
 - c) zalecane parkingi podziemne; ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: dowolna.
 - 6.2. Szerokość frontu działek: dowolna.
 - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: jak w stanie istniejącym.
 - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1. Teren 04.U położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
 - 8.2. Teren 04.U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
 - 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
 - 8.4. Dobra kultury współczesnej objęte ochroną: nie występują.
 - 8.5. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8.
 - 8.6. Inne warunki: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Teren nie jest obszarem przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - 9.2. Nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 6, ust 6.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
 - 10.2. Teren położony jest w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
 - 10.3. Teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
12. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1. Dostępność drogowa: od ulicy zbiorczej 06.KDZ (ul. Władysława Łokietka).
 - 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
 - 12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. KARTA TERENU NR 5

- 1. SYMBOL TERENU: **05.ZP**
- 2. POWIERZCHNIA: 04.ZP – 0,59 ha.
- 3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP** - tereny zieleni urządzonej. Ustala się zakaz zabudowy. Dopuszcza się:
 - ciągi piesze i ścieżki rowerowe,
 - sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
 - drogi wewnętrzne.
- 4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 4.1. Forma, detale i kolorystyka nawierzchni i małej architektury muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.

- 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
- 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 5.1. Linie zabudowy: nie dotyczy.
 - 5.2. Wysokość zabudowy: nie dotyczy.
 - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy.
 - 5.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie dotyczy.
 - 5.5. Forma zabudowy: nie dotyczy.
 - 5.6. Geometria dachu: nie dotyczy.
 - 5.7. Intensywność zabudowy: nie dotyczy.
 - 5.8. Inne ustalenia: nie ustala się.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
 - 6.1. Wielkość działki: dowolna.
 - 6.2. Szerokość frontu działek: dowolna.
 - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
 - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 7.1. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni terenu.
 - 7.2. W granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.
8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - 8.1. Teren 05.ZP położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
 - 8.2. Teren 05.ZP położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru ekspozycji zespołów zabytkowych. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
 - 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
 - 8.4. Dobra kultury współczesnej objęte ochroną: nie występują.
 - 8.5. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 8.
 - 8.6. Inne warunki: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - 9.1. Mała architektura: dopuszcza się.
 - 9.2. Nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 6, ust 6.
 - 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
 - 9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
 - 9.5. Zieleni: dopuszcza się.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
 - 10.1. Teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
 - 10.2. Teren położony jest w granicach obszaru „A” terenu ochrony pośredniej o zaostrożonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami” oraz częściowo w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
 - 10.3. Teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
 - 11.1. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
 - 11.2. Teren 05.ZP jest obszarem o zróżnicowanej rzeźbie z obecnością skarp i jest zagrożony erozją powierzchniową. Należy zapewnić stabilność geodynamiczną skarp metodami technicznymi i biologicznymi oraz zagospodarowanie wód opadowych w sposób zapobiegający erozji stromych zboczy. Wymagana stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi. Zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu.
12. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 12.1. Dostępność drogowa: od ulicy dojazdowej 07.KDD, od drogi wewnętrznej 09.KDW i od ulic poza granicami planu.
- 12.2. Parkingi: zakaz parkowania.
- 12.3. Zaopatrzenie w wodę: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy.
- 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: zagospodarowanie w sposób zapobiegający erozji skarp i stromych zboczy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 12.7. Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.
- 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
- 12.9. Gospodarka odpadami: wg ustaleń zawartych w § 11.
- 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. KARTA TERENU NR 6

- 1. SYMBOL TERENU: **06.KDZ**
- 2. POWIERZCHNIA: 06.KDZ – 0,17 ha.
- 3. KLASA I NAZWA ULICY: **KDZ** teren drogi publicznej - ulica zbiorcza: 06.KDZ zbiorcza KDZ1/2; ul. Władysława Łokietka.
- 4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
 - 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, jak na rysunku planu.
 - 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
 - 4.3. Wyposażenie: obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, oświetlenie.
- 5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
- 6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w urządzeniach do separacji substancji ropopochodnych lub/i w separatorach, do kanalizacji deszczowej.
- 7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - 7.1. Teren 06.KDZ położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
 - 7.2. Teren 06.KDZ położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
 - 8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
 - 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
 - 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
 - 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
 - 8.5. Zieleni: dopuszcza się.
- 9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
 - 9.1. 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.
 - 9.2. Teren położony jest w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
 - 9.3. Teren położony jest w granicach strefy „B1” 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.

6. KARTA TERENU NR 7

- 1. SYMBOL TERENU: **07.KDD**
- 2. POWIERZCHNIA: 07.KDD – 0,31 ha.

3. KLASA I NAZWA ULICY: **KDD** teren drogi publicznej - ulica dojazdowa:
06.KDD zbiorcza KDD1/2; ulica bez nazwy.
4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
- 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: 13,0 m.
- 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
- 4.3. Wyposażenie: obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, oświetlenie.
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w urządzeniach do separacji substancji ropopochodnych lub/i w separatorach, do kanalizacji deszczowej.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 7.1. Teren 07.KDD położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 7.2. Teren 07.KDD położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
- 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
- 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
- 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
- 8.5. Zieleń: dopuszcza się.
9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 9.1. Teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 9.2. Teren położony jest w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 9.3. Teren położony jest w granicach strefy „B1” 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.

7. KARTA TERENÓW NR 8, 9, 10

1. SYMBOL TERENU: **08.KDW, 09.KDW, 10.KDW**
2. POWIERZCHNIA: 08.KDW – 0,21 ha, 09.KDW – 0,22 ha, 10.KDW – 0,07 ha.
3. KLASA I NAZWA ULICY: **KDW** tereny dróg wewnętrznych.
4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
- 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
- 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
- 4.3. Wyposażenie: nie ustala się.
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w urządzeniach do separacji substancji ropopochodnych lub/i w separatorach, do kanalizacji deszczowej.
7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 7.1. Tereny 08.KDW, 09.KDW i 10.KDW położone są w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
- 7.2. Tereny 08.KDW i 09.KDW położone są w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru ekspozycji zespołów

zabytkowych, teren 10.KDW w zasięgu obszaru zachowanych elementów zabytkowych. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 8.1. Mała architektura: nie dopuszcza się.
- 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
- 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
- 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
- 8.5. Zieleń: dopuszcza się.

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

- 9.1. 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.
- 9.2. Tereny położone są w granicach obszaru „C” terenu ochrony pośredniej o złagodzonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 9.3. Tereny położone są w granicach strefy „B1” 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.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 15

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

§ 16

Tracą moc uchwały Rady Miasta Sopotu:

- 1) Nr XIX/262/2008 z dnia 26 września 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Łokietka 47-53 i 52-58 w mieście Sopocie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 30 z dnia 02 marca 2009 r., poz. 600);
- 2) Nr XVI/309/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Łokietka 47-53 i 52-58 w mieście Sopocie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 76 z dnia 23 czerwca 2004 r., poz. 1438).

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA SOPOTU

dr inż. Wieczesław Augustyniak

Radca Prawny
/-/ Anita Sałek

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXII/288/2012 z dnia 9 października 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Władysława Łokietka na odcinku od nr 47-53 i 52-62 w mieście Sopotie.

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Sopotu projekt planu obejmuje rejon ulicy Władysława Łokietka na odcinku od nr 47-53 i 52-62, czyli obszar ograniczony:

- od północy północną granicą dróg wewnętrznych, działek nr 117/5 i 96,
- od zachodu, terenem Hipodromu, południową granicą działki 88/3 i wschodnią granicą pasa drogowego ul. Władysława Łokietka,
- od południa południową granicą drogi dojazdowej, działka nr 117/5,
- od wschodu podnóżem skarpy tzw. martwego klifu.

Obszar objęty w/w planem obejmuje teren o powierzchni 6,14 ha.

Przystąpienie do prac nad planem podyktowane było potrzebą weryfikacji zapisów obecnie obowiązujących planów dla tego terenu w zakresie warunków urbanistycznych, w tym parametrów zabudowy. Złożone wnioski, jak również realizacje w obszarze objętym planem, które spowodowały zmiany w strukturze przestrzennej tej części miasta stworzyły konieczność znalezienia nowych regulacji przestrzennych i prawnych dla pozostałych terenów w celu dostosowania nowej zabudowy do charakteru dzielnicy.

Na terenie objętym projektem planu obowiązują obecnie dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- plan uchwalony uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XVI/309/2004 z dnia 30 kwietnia 2004r. dla terenu przy ulicy Łokietka 47-53 i 52-58 w mieście Sopotie,
- zmiana w/w planu obejmująca teren działek 117/1, 117/2, 117/3 i 117/4 (karta mapy 41), uchwalona uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XIX/262/2008 z dnia 26 września 2008r.

Obszar objęty projektem planu jest terenem w dużej mierze zabudowanym głównie budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Budynki mieszkalne mają wysokość 3-4 kondygnacji, powstały w różnych okresach począwszy od lat 70-tych XX w. (budynki przy ul. Łokietka 52, 54). Jedyne tereny usługowe zabudowane w latach 80-tych XX w. (siedziba firmy „Oceanic”) znajduje się przy ul. Władysława Łokietka 58.

Na zabudowę czeka jeszcze fragment terenu sąsiadujący ze strefą ochronną ujęć wody i skarpy „sopocką”. Są to cztery działki gminne o numerach 117/1, 117/2, 117/3, 117/4 położone we wschodniej części obszaru objętego projektem planu, przy ul. Łokietka 55 f, j, k, l. Tereny zabudowane zabudową mieszkaniową wielorodzinną są własnością prywatną. Wyjątek stanowi działka nr 103/4 przy ul. Władysława Łokietka 47A, która jest własnością Gminy Miasta Sopot w wieczystym użytkowaniu. Teren zabudowy usługowej (firma „Oceanic”), to działki własności prywatnej oraz dwie (87/3 i 88/3) własności Gminy Miasto Sopot w dzierżawie.

Teren objęty planem jest obszarem, którego struktura przestrzenna jest ukształtowana. Obszar jest zainwestowany, pozbawiony możliwości zasadniczych zmian. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu określa generalnie funkcję omawianego terenu jako mieszkalnictwo z usługami.

Przyjęta w niniejszym opracowaniu koncepcja sposobu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru jest kontynuacją dotychczasowej polityki przestrzennej.

Projekt planu zakłada zachowanie stanu istniejącego z możliwością zabudowy działek własności gminy o numerach 117/1, 117/2, 117/3, 117/4 oraz działki plombowej nr 85/42. Na działkach tych przewiduje się kontynuację dotychczasowych form i funkcji zabudowy, czyli zabudowy wielorodzinnej (do 30% powierzchni zabudowy, wysokość do 12,5 m nie wyżej niż 4 kondygnacje).

Dla terenu użytkowanego przez firmę „Oceanic”, zakłada się przeznaczenie na cele usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej z wyjątkiem działek 88/3 i 87/3 oraz zastosowanie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości 20% powierzchni działki dla działek 88/3 i 87/3 i 40% powierzchni działki dla pozostałego terenu. Wysokość zabudowy do 12,5 m.

Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 lipca 2013 r. do 5 sierpnia 2013 r., był też przedmiotem dyskusji publicznej, która została przeprowadzona w dniu 22 lipca 2013 r. W ustalonym terminie do dnia 19 sierpnia 2013 r., do projektu planu wniesiono jedną uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) poprzez stosowne obwieszczenie Prezydenta Miasta Sopotu zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu, ogłoszenie w lokalnej prasie, na stronie internetowej miasta Sopotu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku SIOS.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonym uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r. (Jednostki R-4 Wyścigi Konne – Łokietka oraz M-6 Polna – 3 Maja).

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

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

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

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

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

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008r. 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 analizowanego projektu zmiany planu w sposób bezpośredni lub pośredni nie będzie oddziaływać na obszary Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Planowane zagospodarowanie terenu objętego projektem planu nie wprowadza zagrożeń dla środowiska, a przede wszystkim dla zdrowia ludzi poprzez, między innymi, zapisy jego ustaleń. Zapisy te są zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi, co wyklucza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, a także przedsięwzięć mogących być źródłem powstania awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska. Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie narusza przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach

uzdrowiskowych, a w szczególności nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny oraz na właściwości lecznicze klimatu.

Ad 2) Organ sporządzający plan wziął pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Jednak uwagi zawarte w opinii dotyczą stosowania prawa powszechnie obowiązującego. Zgodnie z techniką prawodawczą, w planie miejscowym nie powinny występować zapisy, które są powtórzeniem przepisów już obowiązujących na mocy rozmaitych ustaw. Przepisy te bowiem są prawem powszechnie obowiązującym, obowiązują zatem niezależnie od tego, czy zostaną powtórzone w planie miejscowym czy też nie.

Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie zaopiniowali projekt planu bez uwag.

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

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

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

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

WICEPREZYDENT MIASTA

/-/ Bartosz Piotrusiewicz

**Z-ca NACZELNIKA
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

/-/ Krystyna Kowalska