



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 15 kwietnia 2015 r.

Poz. 1268

### UCHWAŁA NR VI/51/2015 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 2 marca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie w zakresie obszaru położonego między ulicami Al. Niepodległości, Smolną i Świemirowską**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 768, poz. 1133, Dz. U. z 2015 r., poz. 22) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, zmiany: poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 1072),

#### **Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje:**

**§ 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/485/2014 Rady Miasta Sopotu z dnia 17 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie w zakresie obszaru położonego między ulicami Al. Niepodległości, Smolną i Świemirowską, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego Uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., uchwała się zmianę Uchwały Nr XVI/311/2004 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie oznaczonego symbolem R-5/02, zmienionej Uchwałą Nr XI/162/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2007 r. o uchwaleniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach przyległych do Al. Niepodległości lub obejmujących tę ulicę, oznaczonych w strukturze planów jako: R-5/01, M-3/01, C-2/02, P-1/02, P-1/03, R-5/02, C-2/06, C-2/04, M-5/03, C-2/05, R-5/02 w mieście Sopocie - w zakresie obszaru położonego między ulicami Al. Niepodległości, Smolną i Świemirowską, zwaną dalej „planem”, obejmującą teren o powierzchni 1,60 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** W uchwale Nr XVI/311/2004 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 23 czerwca 2004 r. Nr 76, poz. 1439), zmienionej Uchwałą Nr XI/162/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2007 r. o uchwaleniu zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarach przyległych do Al. Niepodległości lub obejmujących tę ulicę, oznaczonych w strukturze planów jako: R-5/01, M-3/01, C-2/02, P-1/02, P-1/03, R-5/02, C-2/06, C-2/04, M-5/03, C-2/05, R-5/02 w mieście Sopocie (Dz. Urz. Województwa Pomorskiego z dnia 23 kwietnia 2008 r. Nr 30, poz. 905), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) w ust. 1 zdanie poprzedzające wyliczenie otrzymuje brzmienie:

„1. Wyjaśnienia do ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu z wyjątkiem kart terenów o numerach 04.1, 05.1 i 23.1:”

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Definicje pojęć zawartych w kartach terenów o numerach 04.1, 05.1, 23.1:

- 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki lub wg przepisów szczegółowych planu; 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) 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.;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; linie zabudowy nie dotyczą wykuszy, balkonów, schodów, ganków wejściowych, werand;
- 7) 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;
- 8) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.”

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Ustalenia szczegółowe planu zawierają poniższe karty terenu o numerach 01, 02, 03, 04.1, 05.1, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23.1, 24, 25, 26, 28, 29”

d) w ust. 3:

- uchyla się karty terenów o numerach 04, 05, 17 i 27,
- tereny o numerach 04, 05, 17 i część terenu 27 określona na rysunku planu, otrzymują wspólny numer: 04.1, pozostała część terenu 27 otrzymuje numer 05.1,

- część terenu o numerze 23 objęta niniejszym planem otrzymuje numer: 23.1,
- Karta terenu odnosząca się do terenu o numerze 04.1 otrzymuje brzmienie:
  - „1. Numer terenu: 04.1.
  - 2. Powierzchnia terenu: 1,39 ha.
  - 3. Przeznaczenie terenu: **MU** – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 100% powierzchni użytkowej, usługi nieuciążliwe do 100% powierzchni użytkowej.
  - 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) forma, detale i kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego; szczególną uwagę należy zwrócić na wygląd ogrodzeń, przedogródków i małej architektury od strony Al. Niepodległości;
    - 2) ogrodzenia 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;
    - 3) 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;
    - 4) ustala się następujące zasady kształtowania formy i lokalizacji reklam i szyldów:
      - a) lokalizację i formę reklam i szyldów na budynkach projektowanych należy przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,
      - b) ogranicza się wielkość reklam i szyldów na budynku łącznie do 3 m<sup>2</sup>,
      - c) wprowadza się zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach i jako form wolnostojących;
      - d) wyklucza się umieszczanie reklam i szyldów na szybach wystawowych oraz stosowanie oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED);
    - 5) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
  - 5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) wysokość zabudowy:
      - a) dla działek 91/1, 91/2 i 91/3: do 16,0 m w przypadku dachów spadzistych, do 14,0 m w przypadku dachów płaskich,
      - b) dla działki 46/4 jak w stanie istniejącym,
      - c) dla pozostałego terenu do 12,5 m;
      - d) na działce 30/4 dopuszcza się zaakcentowanie zachodniej części elewacji w postaci dominanty o dopuszczalnej wysokości do 14,8 m i powierzchni całkowitej do 50% powierzchni zabudowy;
    - 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: dla działek 91/1, 91/2 i 91/3 - 35% powierzchni działki budowlanej, dla pozostałego terenu - 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej;
    - 5) forma zabudowy: indywidualna;
    - 6) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;

- 7) intensywność zabudowy: dla działek 91/1, 91/2 i 91/3 maksymalna – 1,8, minimalna – 1,2; dla pozostałego terenu maksymalna – 1,3, minimalna – nie ogranicza się;
- 8) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
  - a) minimalna wielkość działki: dowolna,
  - b) szerokość frontu działek: dowolna,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) inne ustalenia:
  - a) ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;
  - b) zaleca się stosowanie form architektonicznych, identyfikujących i podnoszących walory architektoniczne obiektu, tj. lukarny, wykusze, ryzality, itp.,
  - c) kolorystyka elewacji stonowana (dopuszczalne kolory: jasny żółty, jasny brąz, beż, ceglany, jasny zielony, jasny popiel, biały) z użyciem ciemniejszych odcieni w/w barw jako podkreślenia lub uwypuklenia detalu architektonicznego,
  - d) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych; zaleca się stosowanie garaży podziemnych,
  - e) przewidzieć ogólnodostępne przejście piesze w rejonie określonym na rysunku planu.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) trasy podziemnych sieci uzbrojenia powinny uwzględniać lokalizację istniejących drzew i projektowanych nasadzeń;
  - 2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
  - 4) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
  - 5) przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - 1) 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 stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-2 ochrony krajobrazu;
  - 2) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną - historyczna zabudowa: budynek przy Al. Niepodległości 652A;
  - 3) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
    - a) budynek przy Al. Niepodległości 652A – ochrona bryły i formy architektonicznej poprzez zakaz rozbudowy i nadbudowy, zachowanie zasady kompozycji architektonicznej, w tym detali ceglanych; obowiązuje zakaz zewnętrznego ocieplania ścian,
    - b) otaczający teren - podniesienie standardu i walorów estetycznych zagospodarowania;

- 4) teren położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru planowanej formy ochrony - obszaru zachowanych elementów zabytkowych; przedmiot ochrony stanowi przedpole zespołu zabytkowego miasta;
  - 5) inne warunki: 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.
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) mała architektura: dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w ust. 4, pkt 4 niniejszej karty terenu;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 5) zieleni: dopuszcza się.
10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
  - 2) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w ust. 10 niniejszej karty terenu.
12. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
    - a) dostępność drogową: od ulic Świemirowskiej (23.1.KD) oraz Smolnej i Al. Niepodległości poza granicami planu,
    - b) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
      - dla terenu 04.1 z wyłączeniem działek 91/1, 91/2, 91/3: 1 miejsce postojowe (mp) dla samochodów na 1 mieszkanie, 2,0 mp dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług - w granicach działki budowlanej,
      - dla działek 91/1, 91/2, 91/3 - łącznie: 0,5 mp dla samochodów na 1 mieszkanie, 0,5 mp dla rowerów na 1 mieszkanie, 2,5 mp dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, 1 mp dla rowerów na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; dopuszcza się parkowanie wzdłuż Al. Niepodległości, ul. Świemirowskiej i na parkingach poza granicą planu,
      - minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – wg zasad określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
  - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych:
    - a) odprowadzenie wód opadowych z dachów i z nawierzchni utwardzonych do gruntu lub/i do kanalizacji deszczowej po uprzednim oczyszczeniu do stopnia wymaganego obowiązującymi przepisami oraz zretencjonowaniu w celu opóźnienia spływu do sieci miejskiej,
    - b) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i parkingów wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) 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) ustalenia w zakresie zaopatrzenia 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.
  13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
  14. Stawka procentowa: 30%.
  15. Inne ustalenia:
    - 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
    - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
    - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej trafostacji; dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych na granicy działki;
    - 4) określone zasady podziału terenów nie dotyczą: terenów i obiektów infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;
    - 5) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych obejmujące analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej oraz ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich i wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń typu: lej depresyjny, naprężenia dynamiczne w podłożu gruntowym, obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie itp.";
- Karta terenu odnosząca się do terenu o numerze 05.1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Numer terenu: 05.1.
  2. Powierzchnia terenu: 24 m<sup>2</sup>.
  3. Przeznaczenie terenu: U – teren zabudowy usługowej – fragment terenu bez prawa zabudowy.
  4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: elementy zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnego zagospodarowania działki.
  5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się zakaz zabudowy;
    - 2) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy.
  6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
  7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia zieleni ozdobnej z zastosowaniem gatunków rodzimych.

8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
    - 1) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KL.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-2 ochrony krajobrazu;
    - 2) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną: nie dotyczy;
    - 3) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego: podniesienie standardu estetycznego zagospodarowania terenu;
    - 4) teren położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru planowanej formy ochrony - obszaru zachowanych elementów zabytkowych; przedmiot ochrony stanowi przedpole zespołu zabytkowego miasta.
  9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy.
  10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    - 1) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust.8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
    - 2) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w ust.10 niniejszej karty terenu.
  12. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
      - a) dostępność drogowa: od ulicy Świemirowskiej 23.1.KD,
      - b) minimalna liczba miejsc do parkowania (mp) i sposób ich realizacji: nie dotyczy;
    - 2) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej;
    - 3) ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków: nie dotyczy;
    - 4) ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych: do gruntu;
    - 5) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło: nie dotyczy;
    - 6) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: nie dotyczy;
    - 7) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz: nie dotyczy;
    - 8) ustalenia w zakresie gospodarki odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
  13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
  14. Stawka procentowa: 0%.
  15. Inne ustalenia: ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.";
- Karta terenu odnosząca się do terenu o numerze 23.1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Numer terenu: 23.1.
  2. Powierzchnia terenu: 0,21 ha.

3. Przeznaczenie terenu: **KD** – publiczna droga klasy dojazdowej, ul. Świemirowska.
4. Parametry i wyposażenie:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;
  - 2) inne parametry: nie ustala się;
  - 3) wyposażenie: chodniki, oświetlenie;
5. Powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez ul. Smolną do Al. Niepodległości; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z jezdni należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
  - 1) 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 stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-2 ochrony krajobrazu;
  - 2) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną: nie dotyczy;
  - 3) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego: nie dotyczy;
  - 4) teren położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru planowanej formy ochrony obszaru zachowanych elementów zabytkowych; przedmiot ochrony stanowi przedpole zespołu zabytkowego miasta;
  - 5) inne warunki: 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.
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) mała architektura: nie dopuszcza się;
  - 2) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się;
  - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się;
  - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
  - 5) zieleń: dopuszcza się.
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
  - 2) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w ust. 9 niniejszej karty terenu.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawka procentowa: 0%.
13. Inne ustalenia: ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.";



2) załącznik nr 1 do uchwały Nr XVI/311/2004 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 kwietnia 2004 r. w zakresie obszaru położonego między ulicami Al. Niepodległości, Smolną i Świemirowską otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

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

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 4, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta  
Sopotu

**Wieczesław Augustyniak**

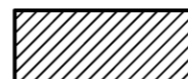


### OZNACZENIA



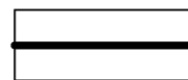
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU

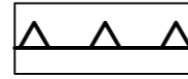


BUDYNEK OBJĘTY OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ W ZAKRESIE OKREŚLONYM W KARCIE TERENU

LINIE ZABUDOWY I OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

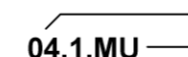


NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY



WYMAGANY OGÓLNODOSTĘPNY CIĄG PIESZY

OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI



OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU



OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA)



TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOPOTU uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 25 czerwca 2010 r. skala 1:10 000



--- granice obszaru objętego zmianą planu

strefa zabudowy mieszkaniowej i usługowej

strefa administracji i biznesu (oś A-B)

strefa ogródków działkowych

ulice zbiorcze (Z)

główne skrzyżowania

rejon lokalizacji ogólnodostępnych parkingów

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

w zakresie obszaru położonego między ulicami Al. Niepodległości, Smolną i Święmirowską

### RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY Nr VI/51/2015  
RADY MIASTA SOPOTU  
Z DNIA 2 MARCA 2015r.



URZĄD MIASTA SOPOTU  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Kościuszki 25/27  
81-704 SOPOT

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU ULICY ŚWIEMIROWSKIEJ W MIEŚCIE SOPOCIE, W ZAKRESIE OBSZARU POŁOŻONEGO MIĘDZY ULICAMI AL. NIEPODLEGŁOŚCI, SMOLNĄ I ŚWIEMIROWSKĄ.

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski, upr. nr 338/88 POIU nr G - 009/2002 - główny projektant mgr Elżbieta Daniell	
OPRACOWANIE GRAFICZNE	mgr inż. arch. Łukasz Górczyński	
LIPIEC 2014 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PESZKOWSKI - DANIELL ul. Chopina 26a, 81-782 Sopot, tel./fax (0-58) 550-15-22, e-mail planprojekt@interia.pl		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/51/2015  
Rady Miasta Sopotu  
z dnia 2 marca 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

**Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2014 r. do 22 września 2014 r. W ustalonym terminie do dnia 06 października 2014 r., uwagi wnieśli:**

- 1) p. Maciej Nowakowski; uwaga dotyczy ustaleń mających wpływ na wygląd głównej ulicy miasta, jaką jest Al. Niepodległości; projekt planu, w opinii wnoszącego powinien w większym zakresie ingerować w wygląd ogrodzeń, przedogródków, lokalizacji wiat śmietnikowych, elementów małej architektury itp.; pierzeja wzdłuż głównej ulicy powinna pełnić funkcje reprezentacyjne;
- 2) p. Maria Pawlikowska-Kałużna i p. Zdzisław Kałużny; uwagi dotyczą terenu 04.1, działki nr 30/4; wnoszący uwagi wnioskuje o zmianę współczynników:
  - a) podwyższenie dopuszczalnej wysokości dominanty z 14,0 m do 14,80 m,
  - b) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – 35%,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - d) intensywność zabudowy – 1,3,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem:**

##### **Ad 1) Uwaga uwzględniona częściowo**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając zasadność uwagi dotyczącej ustaleń mających wpływ na wygląd głównej ulicy miasta, jaką jest Al. Niepodległości, w projekcie planu uściślono przepis zawarty w Karcie terenu odnoszącej się do terenu o numerze 04.1, w ust. 4, pkt 1, który uzyskał nowe brzmienie: *forma, detale i kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego; szczególną uwagę należy zwrócić na wygląd ogrodzeń, przedogródków i małej architektury od strony Al. Niepodległości*. Wprowadzone uściślenie nie zmienia dotychczasowych ustaleń dla tego terenu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część uwagi dotyczącą funkcji pierzei wzdłuż głównej ulicy uznaje się za bezprzedmiotową, *reprezentacyjność* funkcji nie jest pojęciem ścisłym.

##### **Ad 2)**

##### **a) Uwaga uwzględniona**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wysokość zabudowy dla działki nr 30/4 projekt planu określa na 12,5 m z dopuszczeniem zaakcentowania zachodniej części elewacji w postaci dominanty o wysokości do 14 m i powierzchni całkowitej do 50% powierzchni zabudowy. Wnioskowane podwyższenie wysokości dominanty o 80 cm, uznano za uzasadnione, nie skutkujące pogorszeniem walorów krajobrazowych tego fragmentu miasta. Uznając zasadność wniesionej uwagi, do projektu planu wniesiono korektę w przepisie zawartym w Karcie terenu odnoszącej się do terenu o numerze 04.1, w ust. 5, pkt 2, lit. d, który uzyskał nowe brzmienie: *na działce 30/4 dopuszcza się zaakcentowanie zachodniej części elewacji w postaci dominanty o dopuszczalnej wysokości do 14,8 m i powierzchni całkowitej do 50% powierzchni zabudowy*. Wprowadzenie do projektu planu powyższej korekty nie zmienia w sposób zasadniczy dotychczasowych ustaleń dla tego terenu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**b) Uwaga nieuwzględniona**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę określono na 30% powierzchni działki budowlanej, którą w omawianej sytuacji tworzyć może nieruchomości gruntowa składająca się z działki 30/4 i części działki 29/9. Wskaźnik 35% ustalono jedynie dla działek 91/1, 91/2 i 91/3, stanowiących własność gminy ze względu na cel ich zagospodarowania, jakim jest budownictwo komunalne oraz z uwagi na skomplikowany układ przestrzenny (w granicach terenu własności gminy znajduje się budynek objęty ochroną konserwatorską przewidziany do zachowania). Wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w obowiązującym planie wynosi 25% powierzchni działki.

Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu jest to - *dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki lub wg przepisów szczegółowych planu; 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, w związku z tym nie dotyczy murków i podjazdów wymienionych w uzasadnieniu uwagi.*

Zgodnie z art. 2. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *Ilekcroć w ustawie jest mowa o „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.*

**c) Uwaga uwzględniona**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając zasadność wniosku dotyczącego wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, do projektu planu wniesiono korektę w przepisie zawartym w Karcie terenu odnoszącej się do terenu o numerze 04.1, w ust. 5, pkt 4, który uzyskał nowe brzmienie: *minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni działki budowlanej.* Wprowadzenie do projektu planu powyższej korekty nie zmienia w sposób zasadniczy dotychczasowych ustaleń dla tego terenu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**d) Uwaga uwzględniona**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając zasadność wniosku dotyczącego podwyższenia wskaźnika intensywności zabudowy o 0,1 czyli do 1,3, do projektu planu wniesiono korektę w przepisie zawartym w Karcie terenu odnoszącej się do terenu o numerze 04.1, w ust. 5, pkt 7, który uzyskał nowe brzmienie : *intensywność zabudowy: dla działek 91/1, 91/2 i 91/3 maksymalna – 1,8, minimalna – 1,2; dla pozostałego terenu maksymalna – 1,3, minimalna – nie ogranicza się.* Podwyższenie wskaźnika o 0,1 jest nieznaczną korektą i nie zmienia w sposób zasadniczy dotychczasowych ustaleń dla tego terenu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**e) Uwaga uwzględniona częściowo**

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając częściowo zasadność wniosku dotyczącego wskaźnika minimalnej ilości miejsc do parkowania, do projektu planu wniesiono korektę obniżając wskaźnik z 2,5 do 2,0 w przepisie zawartym w Karcie terenu odnoszącej się do terenu o numerze 04.1, w ust. 12, pkt 1, lit. b, pierwszy tiret. Tym samym przepis ten uzyskał nowe brzmienie: *dla terenu 04.1 z wyłączeniem działek 91/1, 91/2, 91/3: 1 miejsce postojowe (mp) dla samochodów na 1 mieszkanie, 2,0 mp dla samochodów na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług - w granicach działki budowlanej.* Wprowadzenie do projektu planu powyższej korekty nie zmienia w sposób zasadniczy dotychczasowych ustaleń dla tego terenu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/51/2015

Rady Miasta Sopotu

z dnia 2 marca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

I. BUDOWA DRÓG: W granicach obszaru objętego projektem planu nie przewiduje się inwestycji drogowych, które należą do zadań własnych gminy.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ: W granicach obszaru objętego projektem planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.