



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 19 sierpnia 2015 r.

Poz. 2645

UCHWAŁA NR IX/106/2015 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 29 czerwca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Haffnera, Powstańców Warszawy, Wosia Budzysza w mieście Sopocie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, zm.: poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 1072), Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/547/2014 z dnia 13 czerwca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Haffnera, Powstańców Warszawy, Wosia Budzysza w mieście Sopocie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego Uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Haffnera, Powstańców Warszawy, Wosia Budzysza w mieście Sopocie oznaczony symbolem R-1/07, obejmujący teren o powierzchni 5,69 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w § 1, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

§ 3. 1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:

- 1) 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, lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 4, w kartach terenów;
- 3) zabudowa - budynki w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) 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 zawartych w § 4, w kartach terenów; 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;
- 5) zabudowa odtworzeniowa - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości lub wg ustaleń planu z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;
- 6) szyld - informacja wizualna zawierająca podstawowe dane o prowadzonej działalności w formie tablicy informacyjnej, liter przestrzennych, kasetonu reklamowego, wysięgnika itp.;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów), schodów zewnętrznych, części podziemnych obiektów budowlanych i tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego;
- 9) usługi nieuciążliwe - usługi z wyłączeniem: usług produkcyjnych, rzemiosła produkcyjnego, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów (mechaniki pojazdowej, blacharskich, lakierniczych, itp.), stacji obsługi pojazdów, baz, składów, hurtowni i innych których funkcjonowanie powoduje przekroczenie parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem, jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, powoduje nieodwracalne zmiany w środowisku przyrodniczym, w znaczący sposób pogarsza warunki użytkowania terenów sąsiadujących;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - tereny o funkcjach: mieszkaniowej (jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej), łączonej mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub wg przepisów szczegółowych zawartych w § 4, w kartach terenów;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzone 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;
- 15) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 11 terenów o łącznej powierzchni 5,69 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 11 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub jednorodzinna);
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 5) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 6) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 7) KDX – tereny wydzielonych ogólnodostępnych ciągów pieszych i pieszo-jezdnych.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale;
- 3) ogrodzenia działek budowlanych od strony ulic należy stosować wyłącznie w formach przeziernych lub w postaci żywopłotów; ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,50 m od rzędnej terenu; ogrodzenia historyczne do zachowania lub odtworzenia; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) ustala się następujące zasady kształtowania formy i lokalizacji reklam i szyldów:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, zakaz nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych,
 - b) kształt, wielkość, kolorystyka, oświetlenie i miejsce umieszczenia szyldów na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, bez przesłaniania detalu lub zaburzania porządku i układu kompozycyjnego obiektu; lokalizację i formę szyldów na budynkach projektowanych należy przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym; lokalizację i formę szyldów na budynkach objętych ochroną konserwatorską należy każdorazowo uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków; zaleca się formę liter przestrzennych,
 - c) wymaga się zgrupowania szyldów w jednym miejscu o wielkości stanowiącej modułarną wielokrotność pojedynczego szyldu,
 - d) ogranicza się wielkość szyldów na budynku, łącznie do 3 m²,
 - e) wprowadza się zakaz sytuowania szyldów na ogrodzeniach i jako form wolnostojących; zakaz nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych jako form wolnostojących,
 - f) wyklucza się:

- umieszczanie więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,
- umieszczanie szyldów na szybach wystawowych,
- umieszczanie szyldów powyżej parterów budynków,
- stosowanie oświetlenia pulsacyjnego szyldów o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED).

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się ustanowione formy ochrony przyrody, w stosunku do których obowiązują przepisy odrębne, są to pomniki przyrody o numerach ewidencyjnych: 475, 537, 845, oznaczone na rysunku planu i wyszczególnione w § 4, w kartach terenów;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się fragmenty systemów wodnych Potoku Grodowego i Potoku Kamiennego wraz z dopływami, stanowiącego wodę płynącą; wszelkie działania inwestycyjne wymagają dokonania rozpoznania geologiczno-inżynierskiego oraz hydrogeologicznego i zastosowania ustaleń przepisów odrębnych oraz uzyskania zgody właściwego zarządcy systemu wodnego;
- 3) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne;
- 4) należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich; trasy podziemnych sieci uzbrojenia powinny uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew;
- 5) przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej;
- 6) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.; należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 8) przed przystąpieniem do prowadzenia prac ziemnych należy zebrać wierzchnią warstwę gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 9) na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 10) 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.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 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 A-3 restauracji urbanistycznej;
- 2) w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej (A-3), ustala się:
 - a) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
 - system wodny Potoku Kamiennego oraz związana z nim zieleń,

- zespoły zabudowy końcowych odcinków ulic Powstańców W-wy i Haffnera, historyczne rozplanowanie budynków, podział działek, historyczne ogrodzenia,
- budynki oznaczone na rysunku planu,
- sylweta od strony Zatoki Gdańskiej,

b) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:

- utrzymanie przeważającej wysokości i formy zabudowy; ustalenie wysokości nowej zabudowy powinno uwzględniać specyfikę zabytkowej struktury i ukształtowania terenu,
- zachowanie cieków wodnych oraz związanej z nimi zieleni,
- zachowanie przedogródków od strony ul. Powstańców W-wy,
- ochrona budynków oznaczonych na rysunku planu wg ustaleń zawartych w pkt 4 i 5 niniejszego ust. 6,
- stosowanie ogrodzeń przeziernych o wys. do 1,5 m lub żywoplotów z wykluczeniem przęsł z prefabrykatów betonowych,
- priorytet ochrony historycznego otoczenia i ekspozycji budynków chronionych z zaleceniem podniesienia standardu estetycznego zagospodarowania;

3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru planowanej formy ochrony – obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej; przedmiot ochrony stanowią: historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadnicze proporcje i charakter architektury, podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy, zabudowa i obiekty historyczne, krajobrazowe założenia urbanistyczne, w tym zespoły willowo - ogrodowe, a także zachowane elementy zabytkowego układu terenu, zieleni i cieków wodnych;

4) w granicach planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - willa z lat 1910-15, obecnie przedszkole przy ul. Haffnera 72 – nr decyzji 1057 z 05.01.90 r., aktualny numer rejestru: 1303; dla obiektu przy ul. Haffnera 72 ustala się:

a) ochronę historycznej/pierwotnej formy budynku poprzez:

- zakaz niezgodnych ze stanem pierwotnym: rozbudowy, nadbudowy i budowy lukarn,
- zakaz wprowadzania okien połaciowych oraz zewnętrznego ocieplania ścian,

b) zachowanie formy i rodzaju materiału historycznej stolarki okiennej i drzwiowej;

5) dla budynków objętych ochroną konserwatorską, wyróżnionych na rysunku planu i w § 4 w kartach terenów, ustala się:

a) ochronę formy architektonicznej poprzez:

- zachowanie bryły budynku, w tym rodzaju i kształtu dachu, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,
- zachowanie zasady kompozycji elewacji to jest: rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych stolarki okiennej, wykluczenie stolarki plastikowej,
- zachowanie rodzaju materiału elewacji,
- zachowanie charakterystycznego detalu architektonicznego,
- zakaz umieszczania okien połaciowych od strony przestrzeni publicznych, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
- zakaz zewnętrznego ocieplania ścian posiadających detal architektoniczny,

b) dopuszczenie przekształceń kondygnacji parterów związanych z ewentualną funkcją usługową,

c) stosowanie zasad lokalizacji i wielkości szyldów i reklam wg przepisów zawartych

w ust. 4, pkt 3,

d) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych;

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.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie ograniczenia gabarytu oraz częściowo w strefie ochrony krajobrazu; w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego obowiązują przepisy niniejszego planu;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot; w strefie ochrony uzdrowskiej mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 3) część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu pasa ochronnego brzegu morskiego; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 4) tereny do rzędnej +2,5 m n.p.m. są zagrożone zalaniem przez wody morskie w wyniku spiętrzeń sztormowych; ustala się wymóg stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających inwestycje przed powodzią morską do rzędnej +2,5 m n.p.m.;
- 5) 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;
- 6) zagospodarowanie terenu oraz wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzi zgodnie z przepisami odrębnymi; w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód;
- 7) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- 8) należy zapewnić całodobowy dostęp eksploatacyjny i remontowy do systemu wodnego wszystkich potoków znajdujących się na obszarze objętym planem zagospodarowania terenu.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
 - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ulice Haffnera i Powstańców W-wy,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
 - funkcje mieszkaniowe: 1,0 mp / 1 mieszkanie,
 - hotele, pensjonaty: 6,0 mp / na 10 miejsc,

- oświata: 1,5 mp / 1 pomieszczenie do nauczania,
 - pozostałe funkcje usługowe: 2,5 mp / 100 m² pow. użytkowej usług,
- c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 0 mp dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1 mp - dla pozostałych terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 3,
- d) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej lub wg ustaleń zawartych w § 4;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej;
- 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; ustala się wymóg stosowania małej retencji i włączenia do kanalizacji tylko nadmiaru wód; włączenie kanalizacji deszczowej do Potoku Kamiennego lub do Potoku Grodowego wymaga spełnienia wymogów przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i parkingów wymaga oczyszczenia z zawiesin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych i infiltracyjnych oraz wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej lub/i do systemu wodnego potoków jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci i administratora systemu wodnego potoków;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 8) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w planie.
11. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:
- 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) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi
- w § 4, w kartach terenu, jeżeli pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 4) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie innych kątów nachylenia dachów; w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów

winy być przekryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;

- 5) dopuszcza się zabudowę odtworzeniową, jeżeli pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działki w zabudowie odtworzeniowej, stacji transformatorowych oraz wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 4, w kartach terenu;
- 7) określone w § 4, w kartach terenów zasady podziału terenów nie dotyczą: terenów i obiektów infrastruktury technicznej, podziałów korygujących i porządkujących oraz zwężenia pasów drogowych o szerokość ocieplenia budynków lub ich części, które przylegają do granicy tych pasów - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;
- 8) zagospodarowanie terenu oraz wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno-inżynierskich i hydrogeologicznych przeprowadzonym zgodnie z przepisami odrębnymi; w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód;
- 9) należy zapewnić całodobowy dostęp eksploatacyjny i remontowy do systemu wodnego wszystkich potoków znajdujących się na obszarze objętym planem.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. Karta terenu 01.MW:

- 1) powierzchnia: 0,34 ha;
- 2) przeznaczenie: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy: dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 4, ust. 6, pkt 5, dla pozostałych 4,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca i bliźniacza,
 - f) geometria dachu: dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 4, ust. 6, pkt 5, dla pozostałych – dowolna,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna - 1,0; minimalna – 0,65;
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach,
 - dopuszcza się zachowanie dojazdu do budynku przy ul. Jana Jerzego Haffnera 72A;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6, pkt 5; budynki objęte ochroną konserwatorską:
 - ul. Haffnera 66/68, dom mieszkalny, 1905 r.,
 - ul. Haffnera 70, dom mieszkalny, 1910-1920 r.,
 - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) teren do rzędnej +2,5 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie w wyniku spiętrzeń sztormowych; obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ul. Jana Jerzego Haffnera (08.KDZ),
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Karta terenów 02.MU, 03.MU:

- 1) powierzchnia: 02.MU – 0,84 ha, 03.MU – 0,98 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub jednorodzinna, usługi nieuciążliwe), w tym:
 - a) dla terenu 03.MU, na działkach 7/3 i 7/4 wymagana funkcja hotelowa, pensjonatowa

lub lecznictwa uzdrowiskowego,

b) zakres dopuszczalnych funkcji usługowych, jeżeli pozostałe ustalenia nie stanowią inaczej: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne, hotele, pensjonaty, gastronomia, oraz usługi dla mieszkańców jako funkcje towarzyszące,

c) obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych (nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej); dopuszcza się budynki mieszkalno-usługowe z wymaganymi usługami w parterach;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wysokość zabudowy:

- dla terenu 02.MU, dla działki nr 40 do 9,0 m - zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym w dachu stromym, krytym dachówką ceramiczną,

- dla terenu 03.MU, dla działki 35/37 nie wyżej niż budynek istniejący na działce nr 35/38,

- na pozostałym obszarze do 12,5 m,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 25% powierzchni działki budowlanej, dla terenu 03.MU, na posesji przy ul. Haffnera 78A (działki 35/37, 38/3) dopuszcza się 30% łącznej powierzchni działek,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,

e) forma zabudowy: wolnostojąca,

f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35°-45°; dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6, pkt 5,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,8, minimalna – 0,6,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym; dla działki 17/2 na terenie 02.MU – 400 m²,

- szerokość frontu działek: dowolna,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,

i) inne ustalenia:

- dla terenu 02.MU, dla nowej zabudowy na działce nr 16 ustala się: kalenica główna w układzie prostokątnym do ulicy, szerokość elewacji od strony ulicy - do 12 m – ustalenie nie dotyczy części budynku wycofanych nie mniej niż 10 m od lica budynku,

- dla nowej zabudowy w zewnętrznych warstwach budynków wymóg stosowania materiałów tradycyjnych jak: cegła, tynk, drewno, dachówka, blacha w arkuszach, mur „szachulcowy”,

- dla terenu 03.MU ustala się zakaz zabudowy odtworzeniowej dla budynku

przy ul. Powstańców W-wy 67A,

- ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się łączenie działek,

- ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach,

- na terenie 03.MU dopuszcza się ścieżkę rowerową w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 08.KDZ (ul. Jana Jerzego Haffnera);

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) w granicach terenu 02.MU znajdują się trzy pomniki przyrody: o numerze ewidencyjnym 537 (szydlica japońska), o numerze ewidencyjnym 845 (buk pospolity), o numerze ewidencyjnym 475 (sosna czarna) – ochrona wg przepisów odrębnych,
- b) wymóg zachowania drzewostanu w ogrodach posesyjnych,
- c) przy pracach inwestycyjnych należy dążyć do przywracania historycznych układów ogrodowych,
- d) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- e) poziom hałasu w środowisku: wg przepisów odrębnych,
- f) tereny 02.MU i 03.MU graniczą ze skanalizowanym Potokiem Grodowym; wszelkie działania w rejonie potoku muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych i warunki techniczne administratora systemu;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:

- a) tereny położone są w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,

b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych

w § 3, ust. 6 pkt 5; budynki objęte ochroną konserwatorską:

- na terenie 02.MU:

ul. Powstańców W-wy 71, dom mieszkalny-willa, 1898 r.,

ul. Powstańców W-wy 73, dom mieszkalny-willa; pensjonat „Halina”, 1896 r.,

ul. Powstańców W-wy 75, dom mieszkalny-willa, 1893 r.,

ul. Powstańców W-wy 77, dom mieszkalny-willa, 1896 r.,

ul. Powstańców W-wy 79, dom mieszkalny-willa, 1905 r.,

ul. Powstańców W-wy 81, dom mieszkalny-willa, 1892-93 r.,

- na terenie 03.MU:

ul. Powstańców W-wy 65, dom mieszkalny, 1896 r., rozb. 1911 r.,

ul. Powstańców W-wy 67, dom mieszkalny, 1900 r.,

ul. Budzysza 4, 1900 r.,

ul. Haffnera 78, d. Budzysza 6, dom mieszkalny d. gosp., 1897 r.,

c) inne warunki: nie ustala się;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- b) tereny położone są w strefie „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- c) tereny położone są w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

- d) w granicach terenu 02.MU znajdują się trzy pomniki przyrody: o numerze ewidencyjnym 537 (szydlica japońska), o numerze ewidencyjnym 845 (buk pospolity), o numerze ewidencyjnym 475 (sosna czarna) – ochrona wg przepisów odrębnych;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) teren do rzędnej +2,5 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie w wyniku spiętrzeń sztormowych; obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa:
 - teren 02.MU: od ul. Powstańców W-wy poza granicami planu,
 - teren 03.MU: od ulic Jana Jerzego Haffnera (08.KDZ), Wosia Budzysza (10.KDD) oraz od ulic poza granicami planu;
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Karta terenu 04.MU:

- 1) powierzchnia: 0,22 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i/lub jednorodzinna, usługi nieuciążliwe); zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne, hotele, pensjonaty, gastronomia, oraz usługi dla mieszkańców jako funkcje towarzyszące;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość zabudowy: do 10,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu:
 - dla działki przy ul. Powstańców W-wy 51 wg ustaleń pkt 7, lit. b niniejszej karty terenu,
 - dla działki przy ul. Powstańców W-wy 53: dla budynku objętego ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6, pkt 5, dla nowej zabudowy 35°-45°,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,7; minimalna – 0,05,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,

- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
- i) inne ustalenia:
 - krycie dachów spadzistych dachówką ceramiczną,
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) poziom hałasu w środowisku: wg przepisów odrębnych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr 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 A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: budynki objęte ochroną konserwatorską:
 - ul. Powstańców W-wy 51, dom mieszkalny, 1900 r.; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6, pkt 5; dopuszcza się zabudowę odtworzeniową z następującymi warunkami: zachowanie charakteru architektury, przeniesienie werandy z elewacji zachodniej na wschodnią, nachylenie połaci dachu budynku 30°-35°, możliwość rozbudowy w głąb działki z dachem spadzistym o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - ul. Powstańców W-wy 53, dom mieszkalny, 1 ćw. XIX w., zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6, pkt 5,
 - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w strefie „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) tereny położone są w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) teren do rzędnej +2,5 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie w wyniku spiętrzeń sztormowych; obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego (11.KDX),
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Karta terenu 05.U:

- 1) powierzchnia: 0,32 ha;
- 2) przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej, usługi z zakresu oświaty;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: do 8,0 m, budynek przy ul. Jana Jerzego Haffnera 72 wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6 pkt 4,
 - b) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 15% powierzchni terenu,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: dachy spadziste 20°-30°, budynek przy ul. Jana Jerzego Haffnera 72 wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6 pkt 4,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,3, minimalna – 0,2,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia:
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) wymóg zachowania cennego drzewostanu, w tym starodrzewu iglastego,
 - b) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10 (KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6, pkt 4; obiekty objęte ochroną konserwatorską: ul. Jana Jerzego Haffnera 72, willa z roku 1910-15, obecnie przedszkole - budynek wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego z granicą ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu, nr wpisu 1057 z 05.01.1990 r., aktualny numer rejestru: 1303,
 - c) inne warunki: nie ustala się;

- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) mała architektura: dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 5,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w strefie „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) teren do rzędnej +2,5 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie w wyniku spiętrzeń sztormowych; obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulic Jana Jerzego Haffnera (08.KDZ), Wosia Budzysza (10.KDD); dopuszcza się zachowanie dojazdu do budynku przy ul. Jana Jerzego Haffnera 72A poprzez działkę nr 52 na terenie 01.MW,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Karta terenu 06.U:

- 1) powierzchnia: 1,07 ha;
- 2) przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej, usługi nieuciążliwe; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowskie i specjalistyczne, hotele, pensjonaty, gastronomia, oraz usługi dla mieszkańców jako funkcje towarzyszące; dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji usługowych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: do 12,5 m,
 - b) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50% powierzchni działki budowlanej,

- e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35° - 45°,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,7; minimalna – 0,4,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: jak w stanie istniejącym,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia:
 - krycie dachów dachówką ceramiczną,
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
- a) tereny położone są w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10 (KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych; przy ul. Powstańców W-wy 55 w miejscu historycznego pensjonatu znajduje się zabudowa współczesna, nie posiadająca cech obiektu zabytkowego,
 - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenów nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w strefie „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) teren do rzędnej +2,5 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie w wyniku spiętrzeń sztormowych; obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ul. Wosia Budzysza (10.KDD), od ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego (11.KDX) oraz od ul. Powstańców W-wy poza granicą planu,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Karta terenu 07.ZP:

- 1) powierzchnia: 0,73 ha;
- 2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej - kompleks ekologiczny Potoku Kamiennego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale, układ ścieżek, mała architektura i oświetlenie muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu parkowego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - b) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu: nie dotyczy,
 - g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia:
 - przez teren przepływa Potok Kamienny, stanowiący śródlądową wodę powierzchniową płynącą otwartą, do którego należy zapewnić dostęp służbom technicznym; warunki ochrony określi gestor sieci i administrator systemu wodnego,
 - wszelkie działania w rejonie potoku muszą spełniać wymogi przepisów odrębnych i warunki techniczne administratora systemu wodnego,
 - układ wodny Potoku Kamiennego do zachowania,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze parkowym – ścieżki piesze, ławki, oświetlenie, rzeźby plenerowe itp. oraz chodnik w bezpośrednim sąsiedztwie linii rozgraniczającej ul. Jana Jerzego Haffnera, jako element skrzyżowania typu rondo ulic Jana Jerzego Haffnera i Powstańców W-wy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 6) 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;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10 (KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych,
 - c) inne warunki: nie ustala się;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: dopuszcza się,

- b) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w strefie „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) teren do rzędnej +2,5 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie w wyniku spiętrzeń sztormowych; obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulic Jana Jerzego Haffnera (08.KDZ) i Powstańców W-wy (09.KDZ),
 - b) parkingi: zakaz parkowania,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Karta terenów w 08.KDZ, 09.KDZ:

- 1) powierzchnia: 08.KDZ – 0,79 ha, 09.KDZ – 0,22 ha;
- 2) przeznaczenie: **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 3) klasa i nazwa ulicy:
 - a) 08.KDZ zbiorcza Z1/2; odcinek ul. Jana Jerzego Haffnera,
 - b) 09.KDZ zbiorcza Z1/2; odcinek ul. Powstańców W-wy;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie, zatoki postojowe, skrzyżowanie typu rondo ulic Jana Jerzego Haffnera i Powstańców W-wy; dopuszcza się ścieżki rowerowe,
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do Al. Niepodległości; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z jezdni - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: dopuszcza się,

- b) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) tereny położone są w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren 09.KDZ położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, 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.

8. Karta terenu 10.KDD:

- 1) powierzchnia: 0,14 ha;
- 2) przeznaczenie: **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 3) klasa i nazwa ulicy: dojazdowa D1/2, ul. Wosia Budzysza;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - b) inne parametry: nie ustala się;
 - c) wyposażenie: chodniki, oświetlenie;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych Powstańców W-wy i Jana Jerzego Haffnera; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) wymóg zachowania drzewostanu z możliwością uzupełnień i wymiany,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z jezdni – wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) mała architektura: nie dopuszcza się,
 - b) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się,
 - c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - e) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

c) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, 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.

9. Karta terenu 11.KDX:

1) powierzchnia: 0,04 ha;

2) przeznaczenie: **KDX** - tereny wydzielonych ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných;

3) klasa i nazwa ulicy: nie dotyczy;

4) parametry i wyposażenie:

a) szerokość w liniach rozgraniczających: 5,0 m,

b) inne parametry: nie ustala się;

c) wyposażenie: oświetlenie, przekrój jednoprzestrzenny;

5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej - do ul. Powstańców W-wy;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w pkt 9 niniejszej karty terenu;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

a) mała architektura: nie dopuszcza się,

b) nośniki reklamowe: nie dopuszcza się,

c) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

d) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

e) zieleń: dopuszcza się;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

b) tereny położone są w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

c) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, 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 3. Przepisy końcowe

§ 5. Ustala się stawki procentowe:

1) 0% - dla terenów zieleni urządzonej, terenów dróg publicznych, terenów wydzielonych ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných;

2) 30% - dla pozostałych terenów.

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

§ 7. Tracą moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu kortów tenisowych i ulic Haffnera, Powstańców Warszawy, Wosia Budzysza w mieście Sopotie - Uchwała Nr IV/35/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 05 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 87 z dnia 27 kwietnia 2007 r., poz. 1374);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu projektowanego parkingu przy ul. Haffnera w Sopotie - Uchwała Nr XXIII/273/96 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 września 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 1 z dnia 31 stycznia 1997 r., poz. 2).

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

Przewodniczący Rady Miasta
Sopotu

Wieczesław Augustyniak

MIASTO Sopot








rejon ulic Haffnera, Powstańców Warszawy,
Wosia Budzysza


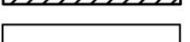
MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO



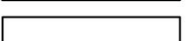
RYСУNEK PLANU



Skala 1:1000

OZNACZENIA



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
-  GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKIEGO
-  BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO, NR REJESTRU 1303
-  GRANICA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ BUDYNKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO
-  CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY A-3 RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ ZESPOŁU URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWEGO Sopotu, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO, NR REJESTRU 936
-  CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY B-1 OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA Sopot
-  475 USTANOWIONE POMNIKI PRZYRODY

- GRANICE I OZNACZENIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU**
-  BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
-  CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH WYRÓŻNIONEGO W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA Sopotu OBSZARU ZACHOWANEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

- LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW**
-  MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**
-  01.MW OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
-  OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

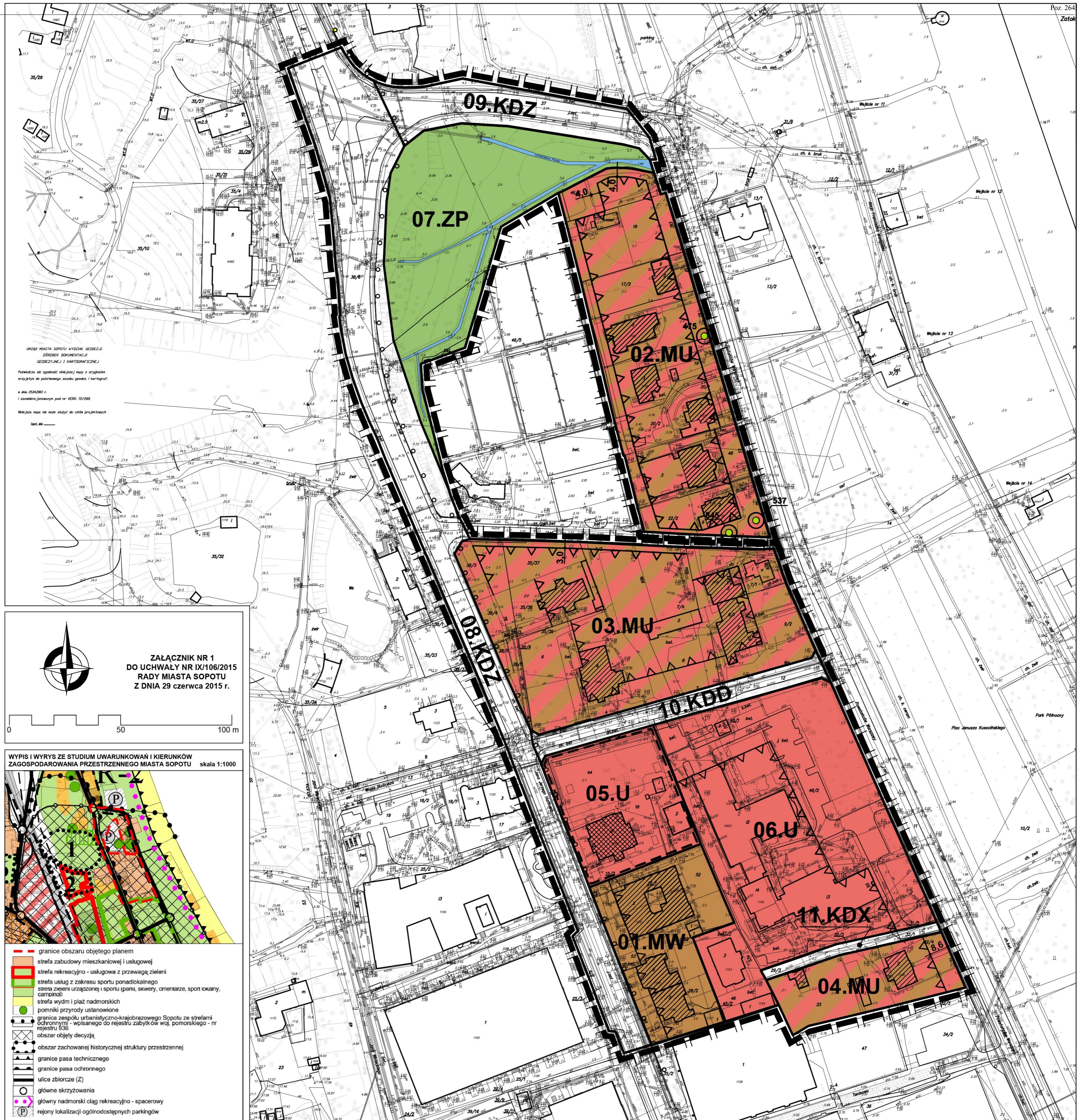
-  **MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ
-  **MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA LUB WIEŁORODZINNA)
-  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  **ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
-  **KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
-  **KDX** TERENY WYDZIELONYCH OGÓLNODESTĘPNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH

URZĄD MIASTA Sopotu
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot

MIJESKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO REJONU ULIC HAFFNERA,
POWSTAŃCÓW WARSZAWY, WOSIA BUDZYSZA
W MIEŚCIE Sopotcie

NAZWA RYSUNKU	RYСУNEK PLANU	
OPRACOWAŁ	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski, upr. nr 338/88 POIU nr G - 009/2002 - główny projektant mgr Elżbieta Daniell mgr inż. arch. Łukasz Górczyński	
GRUDZIEŃ 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

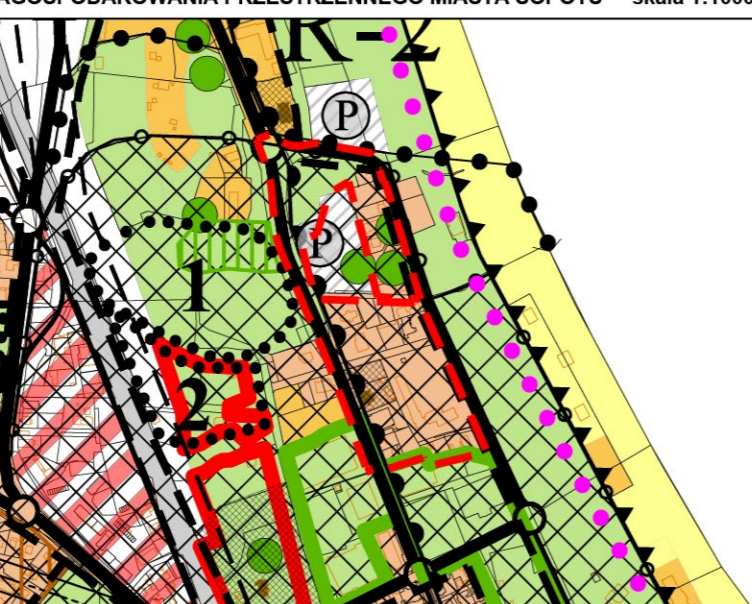


















URZĄD MIASTA Sopotu WYDZIAŁ GOSPODARSTWA
GÓRNICZEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Podkreślenie nie zgodność obiektów mapy z oryginałem
otrzymanym do polskiego oszoku górnika i kartograf.
z dnia 25.04.2015 r.
i zawiadomieniem pod nr KRG 70/2015
Wskazuje mapę nie może służyć do celów projektowych
Dzieln. 08

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR IX/106/2015
RADY MIASTA Sopotu
Z DNIA 29 czerwca 2015 r.**



WYPIS I WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA Sopotu skala 1:1000



-  granice obszaru objętego planem
-  strefa zabudowy mieszkaniowej i usługowej
-  strefa rekreacyjno - usługowa z przewagą zieleni
-  strefa usług z zakresu sportu ponadlokalnego
-  strefa zieleni urządzonej i sportu (parki, skwery, cmentarze, sport lokalny, kortowiska)
-  strefa wydm i plaż nadmorskich
-  pomniki przyrody ustanowione
-  granica zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu ze strefami ochronnymi - wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego - nr rejestru 936
-  obszar objęty decyzją
-  obszar zachowanej historycznej struktury przestrzennej
-  granice pasa technicznego
-  granice pasa ochronnego
-  ulice zbiorcze (Z)
-  główne skrzyżowania
-  główny nadmorski ciąg rekreacyjno - spacerowy
-  rejon lokalizacji ogólnodostępnych parkingów

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/106/2015

Rady Miasta Sopotu

z dnia 29 czerwca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2015 r. do 9 marca 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 23 marca 2015 r., uwagi wniosła p. Krystyna Juchniewicz - Trifonow. Uwagi dotyczą terenu 02.MU (Karta terenów 02.MU, 03.MU), w tym:

- 1) zmiany dopuszczalnej wysokości zabudowy dla działki nr 40 z 9,0 m na 12,5 m w celu utrzymania charakteru ulicy Powstańców Warszawy;
- 2) zmiany maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę dla działki nr 40 z 25% na 35%, co *pozwoliłoby na realizację budynku o proporcjach zbliżonych do istniejącej historycznie zabudowy*;
- 3) zmiany zapisu dotyczącego geometrii dachu *dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 35°-45° na taki, jak w planie obowiązującym – dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub mansardowe i dopuszczenia kąta nachylenia dolnej połaci dachu mansardowego powyżej 45°*;
- 4) zmiany zapisu dotyczącego maksymalnej szerokości elewacji od strony ulicy dla działki nr 16 z 12m na 18m, *aby utrzymać jednolity charakter projektowanej zabudowy*;
- 5) zmiany zapisu dopuszczającego na terenie 02.MU budynki *mieszkalno-usługowe, w których usługi zajmują nie mniej niż 30% powierzchni użytkowej na taki, jak w planie obowiązującym tzn. dopuszczający funkcje usługowe bez narzucania ich minimalnej powierzchni*.

Do uwag dołączono „Opinię do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Haffnera, Powstańców Warszawy, Wosia Budzysza w mieście Sopotie”, dr inż. arch. Bartosz Macikowski, Sopot luty 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem:

Ad 1, 2) Uwagi nieuwzględnione

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w intencji ustaleń planu zabudowa ostatnich posesji przy ul. Powstańców W-wy (działki nr 16 i 40) to jeden budynek wieńczący koniec ciągu zabudowy, ewentualnie dwa budynki – podstawowy na działce nr 16 i towarzyszący na działce nr 40. Działka nr 40 sąsiaduje bezpośrednio z Potokiem Kamiennym otoczonym towarzyszącym zespołem zieleni. Jest ostatnią działką przy ul. Powstańców W-wy, częściowo zadrzewioną. Intencją ustaleń planu jest dopuszczenie tu możliwości usytuowania budynku, który jednak swoimi gabarytami nie będzie kolidował z sąsiadującymi terenami parkowymi, przeciwnie - wpisze się w ten krajobraz. Właściwym, eksponowanym z zakrętu ulicy budynkiem, kończącym zespół zabudowy ul. Powstańców W-wy powinien być budynek na działce nr 16 o dominujących gabarytach i architekturze. Dopuszczony budynek na działce nr 40 może być jedynie budynkiem towarzyszącym np. o charakterze pawilonu ogrodowego.

Ad 3) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uwagi nie uwzględniono mając na względzie ochronę krajobrazu kulturowego cennego fragmentu zabudowy Sopotu, jakim jest końcowy, północny fragment pierzei ul. Powstańców W-wy.

Ad 4) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: szerokość elewacji od strony ulicy podstawowych brył budynków w najbliższym sąsiedztwie - na działkach przy ul. Powstańców W-wy 80, 81, 79, 77, 75 - nie przekracza 12 m.

Ad 5) Uwaga częściowo uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu dla jednostki R-1, w obrębie której znajduje się obszar objęty planem zawiera zapis *zakaz budowy nowych obiektów mieszkalnych (nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej)*. W celu nie naruszenia ustaleń studium, a jednocześnie uznając częściowo argumenty zawarte w uwadze, w projekcie planu skorygowano dotychczasowe ustalenie dopuszczające budynki mieszkalno-usługowe, w których usługi zajmują nie mniej niż 30% powierzchni użytkowej na zapis dopuszczający budynki mieszkalno-usługowe z wymaganymi usługami w parterze.

Wprowadzona korekta nie zmienia w sposób zasadniczy dotychczasowych ustaleń projektu planu, 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 IX/106/2015

Rady Miasta Sopotu

z dnia 29 czerwca 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:

Teren 08.KDZ – budowa skrzyżowania typu rondo ulic Jana Jerzego Haffnera, Powstańców W-wy i ścieżki rowerowej długości ok. 300 m. Realizacja finansowana z budżetu gminy, istnieją możliwości współfinansowania ze środków Unii Europejskiej, w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy – ze środków gestorów sieci lub NFOŚiGW i WFOŚiGW. Istnieją również możliwości współfinansowania z zainteresowanymi inwestorami.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Poza pasami drogowymi nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.