



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 07.11.2024 r.

Poz. 4632

UCHWAŁA NR V/47/2024 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 5 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopotie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) w zw. z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774, zmiany: Dz. U. z 2015 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, zmiany Dz. U. z 2024 r. poz. 721), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopotie oznaczony symbolem P-1/01 zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r.

2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

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

2. Integralnymi częściami niniejszej 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały.

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

- 1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w

tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej;

- 2) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 3) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnościami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
- 5) linie zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy, przy czym:
 - a) przez nieprzekraczalne linie zabudowy rozumie się linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) przez obowiązujące linie zabudowy rozumie się linie wyznaczające przebieg lica budynku na odcinku minimum 80% jego długości,
 - c) ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 6) dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 7) zabudowa pierzejowa - zabudowa, utworzona przez budynki połączone na wspólnej granicy sąsiednich posesji, usytuowane wzdłuż frontowej linii zabudowy, tworzące układ ciągłej zabudowy wzdłuż ulic;
- 8) usługi nieuciążliwe - usługi niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
- 9) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna) - tereny o funkcji mieszkaniowej, łączonej mieszkaniowej i usługowej lub usługowej;
- 10) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) budynki istniejące - budynki zgodne ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za istniejące budynki uznaje się również te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 12) budynki, obiekty objęte ochroną konserwatorską – budynki, obiekty ujęte w gminnej i/lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz inne budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 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) 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 15 terenów o łącznej powierzchni 8,48 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 15 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna);
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) KK – tereny kolejowe;
- 5) KDZ/KDG – tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, do czasu realizacji Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) klasy głównej;
- 6) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

4. W obszarze planu występuje teren zamknięty w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu (obejmujący działki 15/3 i 15/4 ark. mapy 31 oraz części działek 74/27 i 74/28 ark. mapy 26), którego granice uwidoczniono na rysunku planu.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego;
- 3) 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;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów;
- 5) zasady kształtowania frontu od strony kolei:
 - a) pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 2 m od strony terenu 07.KK przewidzieć na cele zieleni izolacyjno-krajobrazowej, nasadzenia zieleni wysokiej w odległości od osi skrajnego toru zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz realizacji ekranów akustycznych.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów;
- 2) 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; projektowane nasadzenia drzew powinny uwzględniać lokalizację tras podziemnych sieci uzbrojenia;

- 3) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;
- 4) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną; na inwestorach ciąży obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 5) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych (np. w formie ogrodów deszczowych) w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
- 7) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 9) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 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;
- 11) lokalizacja zabudowy i zieleni powinna uwzględniać swobodny spływ powietrza w kierunku wschodnim;
- 12) w granicach planu wymaga się stosowania stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
- 13) ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić w miarę potrzeb poprzez rozwiązania techniczne; ustala się zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz;
- 14) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w § 4, w kartach terenów.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem 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), częściowo w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej, które określono na rysunku planu – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w obszarze planu obejmującym fragment strefy restauracji urbanistycznej (A-3) ustala się:
 - a) ochronę konserwatorską budynku i obiektu o wartościach kulturowych wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego wg ustaleń zawartych w pkt 3 niniejszego ust. 7,

- b) ochronę konserwatorską innych budynków o wartościach kulturowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz innych budynków historycznych współtworzących historyczny układ urbanistyczny wskazanych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wg ustaleń zawartych w pkt 5 niniejszego ust. 7,
 - c) ochronę historycznej struktury przestrzennej, w tym: rozplanowanie ulic, historyczne linie zabudowy, wysokość zabudowy, podziały parcelacyjne,
 - d) priorytet ochrony historycznego otoczenia i ekspozycji budynków objętych ochroną konserwatorską z zaleceniem podniesienia standardu estetycznego zagospodarowania,
 - e) konieczność harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w historyczny kontekst urbanistyczny, nawiązania skali i formy nowoprojektowanej zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie budynków objętych ochroną konserwatorską do tych budynków z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - f) ochronę cennego drzewostanu,
 - g) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych wg przepisów zawartych w pkt 6 niniejszego ust. 7,
 - h) w przypadku budowy lub rozbudowy obiektów wymóg sporządzania studiów krajobrazowych, których zadaniem będzie uzasadnienie rozwiązań przyjętych w koncepcji architektonicznej w zakresie określenia gabarytów tych obiektów, zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów;
- 3) w granicach planu znajdują się budynek i obiekt objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego uwidocznione na rysunku planu: szkoła żeńska obecnie II Liceum Ogólnokształcące i kapliczka przydrożna przed południowym wejściem do budynku (nr rejestru 1638) – zakres ochrony zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) w granicach planu znajdują się inne budynki objęte ochroną konserwatorską, uwidocznione na rysunku planu:
- a) budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - domy przy Al. Niepodległości 719, 725, 727, 729, 733, 735, 737, 739, 741, 741A, 745/747,749,
 - dom przy ul. Marynarzy 4,
 - domy przy ul. Poznańskiej 1/3, 7/9,
 - b) inne budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - domy przy Al. Niepodległości 731, 731a, 733a, 743, 745a,
 - dom przy ul. Poznańskiej 5
- 5) zakres ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz innych budynków historycznych współtworzących historyczny układ urbanistyczny wskazanych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
- a) w przypadku robót budowlanych prowadzonych przy budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagany priorytet działań konserwatorskich oraz stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) zachowanie zasady kompozycji bryły budynku, to jest:
 - zachowanie kształtu dachu (kąty głównych połaci dachu) z dopuszczeniem podniesienia wysokości budynku o nie więcej niż 35 cm (wyłącznie w przypadkach uzasadnionych konstrukcyjną potrzebą wykonania wieńca i pod warunkiem zachowania historycznych elementów więźby dachowej tj. profilowanych końcówek krokwi, gzymsów, dekoracji laubzegowych) z dopuszczeniem okien połaciowych zharmonizowanych z elewacjami budynku,
 - dopuszczenie okien połaciowych wyłącznie na połaciach poniżej 30° lub innych nieekspozowanych z przestrzeni publicznych,

- zachowanie zasadniczych proporcji rzutu z dopuszczeniem rozbudowy do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wyłącznie od strony elewacji wtórnie przekształconych i nieekspozowanych od strony przestrzeni publicznych lub w formie dodania elementów takich jak np. weranda, ganek, wiatrołap, harmonijnie wpisujących się w budynek,

c) zachowanie zasady kompozycji elewacji budynku, to jest:

- zachowanie rozmieszczenia i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych historycznej stolarki okiennej,
- zachowanie oryginalnej stolarki okiennej, a w przypadku wtórnej – zastosowanie historycznego materiału z dopuszczeniem możliwości zmiany konstrukcji okna przy zachowaniu podziału, profili w części zewnętrznej; w parterach usługowych dopuszcza się stosowanie ślusarki z zachowaniem profili i podziałów,
- zachowanie rodzaju materiału elewacji lub powrót do materiałów historycznych na podstawie materiałów archiwalnych,
- zachowanie historycznego detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
- zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych;

6) obszar objęty planem położony jest w zasięgu obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu) – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2 niniejszego ust. 7;

7) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- a) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i proporcji nowo projektowanych budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- b) maksymalna wysokość zabudowy wg przepisów szczegółowych zawartych w § 4, wymagane zróżnicowanie wysokości sąsiadujących budynków,
- c) wykluczenie dachów płaskich (dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połąci większym niż 12° wg przepisów szczegółowych zawartych w § 4),
- d) konieczność stosowania jako dominujących tradycyjnych materiałów budowlanych, tj. cegła ceramiczna lub tynk, dachówka ceramiczna (na połaciach o kącie nachylenia powyżej 30°); dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jedynie jako materiał uzupełniający;

8) w granicach planu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszym planie;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot; w strefie ochrony uzdrowiskowej mają zastosowanie przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 3) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 i 112; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 4) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV mają zastosowanie przepisy odrębne; orientacyjna strefa ograniczeń od istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV – po 20 m od osi linii, jak na rysunku planu; zagospodarowanie w obszarze orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV należy uzgadniać każdorazowo z gestorem linii;

- 5) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 6) w granicach obszaru objętego planem, w okresie docelowym zakłada się możliwość budowy elementów układu drogowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej G2/2; granice terenu rezerwowanego dla przebiegu Drogi Czerwonej w technologii podziemnej uwidoczniono na rysunku planu; budowa tunelu Drogi Czerwonej nie może zaburzyć geodynamicznej stateczności gruntu i naruszyć stabilności obiektów budowlanych; przebieg oraz parametry Trasy Średnicowej mają charakter informacyjny i nie mogą stanowić podstawy wydawania decyzji administracyjnych;
- 7) 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.

9. 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 oraz z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; dopuszcza się łączenie działek powstałych w wyniku ahistorycznych i wtórnych podziałów - w obrębie historycznych podziałów parcelacyjnych.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
 - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o Al. Niepodległości i ul. 3 Maja,
 - b) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:
 - funkcje usługowe: minimum 0,5 mp / 100 m² pow. użytkowej, maksimum 1,0 mp / 100 m² pow. użytkowej,
 - funkcje mieszkaniowe: dla nowej zabudowy i mieszkań powstałych w wyniku podziału minimum 0,5 mp / 1 mieszkanie, maksimum 1,0 mp / 1 mieszkanie; ustalenie nie dotyczy mieszkań komunalnych,
 - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp - dla terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 3,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej lub wg ustaleń zawartych w § 4,
 - e) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów (mr):
 - budynki mieszkalne powyżej 2 mieszkań: mieszkania o powierzchni mieszkalnej do 50 m² - 1 mr / 1 mieszkanie, mieszkania o powierzchni mieszkalnej 50-100 m² - 2 mr / 1 mieszkanie, mieszkania o powierzchni mieszkalnej powyżej 100 m² - 3 mr / 1 mieszkanie,
 - budynki biurowe: 1 mr / 180 m² powierzchni użytkowej,
 - sklepy: 1 mr / 200 m² powierzchni handlowej, nie mniej niż 2 mr,
 - kina: 1 mr / 30 miejsc,
 - hotele: 1 mr / 40 miejsc noclegowych,
 - pozostałe obiekty usługowe: 0 mr,

- f) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów: zabezpieczenie potrzeb w granicach terenu;
 - g) dopuszcza się zwężenia pasów drogowych, wynikające z elementów zabudowy do nich przylegającej: schodów wejściowych i ocieplenia budynków lub ich części;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej,
 - 4) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki; dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci,
 - b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - d) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dla nowobudowanych obiektów zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z odnawialnych źródeł energii;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów; dopuszcza się wymianę linii napowietrznych 110 kV na linie kablowe;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
 - 8) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
11. Inne ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem:
- 1) usunięcie budynku z ewidencji zabytków jest równoznaczne z usunięciem zasad jego ochrony określonych w ust. 7 pkt 5; w przypadku budowy nowego budynku w miejscu usuniętego z ewidencji zabytków wymaga się powtórzenia jego lokalizacji;
 - 2) ustala się możliwość budowy i przebudowy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
 - 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
 - 4) dla działek zabudowanych niezgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej przebudowy; dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę i zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 5) 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 niezależnie od innych ustaleń planu, dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym - ustalenie nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki stacji transformatorowych, innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wg ustaleń szczegółowych zawartych w § 4;
 - 7) określona w kartach terenów wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;

- 8) określone 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;
- 9) 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.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. Karta terenów 01.MW, 02.MW:

- 1) powierzchnia: 01.MW – 0,19 ha, 02.MW – 0,23 ha;
- 2) przeznaczenie: **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; w granicach terenu 02.MW dopuszcza się zachowanie zabudowy jednorodzinnej na działce nr 13 przy ul. Poznańskiej 5; tereny częściowo rezerwowane dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej, w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego, w przypadku terenu 02.MW wnętrza urbanistycznego ul. Poznańskiej,
 - b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - dla nowej zabudowy dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45° lub mansardowe, dla dachów mansardowych kąt nachylenia dolnej połaci nie większy niż 70°, górnej połaci nie większy niż 30°; krycie dachów płaskich dowolne, spadzistych i dolnych połaci dachów mansardowych dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0; minimalna – 0,6,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- ustala się zakaz budowy budynków gospodarczych oraz garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
 - a) fragmenty terenów położone są w strefie w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2,
 - b) zasady ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5; budynki objęte ochroną konserwatorską ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - teren 01.MW – nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską,
 - teren 02.MW – ul. Poznańska 1/3, 7/9, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz budynek przy ul. Poznańskiej 5 współtworzący historyczny układ urbanistyczny wskazany przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) tereny położone są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) tereny położone są w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - d) części terenów położone są w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa:
 - teren 01.MW: od ulicy 08.KDZ/KDG (Al. Niepodległości) poprzez drogę wewnętrzną w granicach terenów 03.MU i częściowo 06.U,
 - teren 02.MW: od ulicy 11.KDD (ul. Poznańska),

- b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10, dla zabudowy istniejącej nie wymaga się zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej
 - 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.

2. Karta terenu 03.MU:

- 1) powierzchnia: 1,45 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (usługi nieuciążliwe, w tym preferowane usługi z otoczenia biznesu); teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej, w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m (nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne od strony przestrzeni publicznych oraz od strony kolei), w tym:
 - wysokość budynków lokalizowanych w drugiej linii zabudowy w rejonie działek przy Al. Niepodległości 743-745 nie może przewyższać wysokości budynku przy Al. Niepodległości 745,
 - wysokość budynków lokalizowanych w drugiej linii zabudowy w rejonie działek przy Al. Niepodległości 729-735 nie może przewyższać wysokości budynku przy Al. Niepodległości 729,
 - dla nowej zabudowy nie mniej niż 12,0 m, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
 - e) forma zabudowy: pierzejowa i wolnostojąca,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - dla nowej zabudowy dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45° lub mansardowe, dla dachów mansardowych kąt nachylenia dolnej połaci nie większy niż 70°, górnej połaci nie większy niż 30°; krycie dachów płaskich dowolne, spadzistych i dolnych połaci dachów mansardowych dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0; minimalna – 0,6,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - ustala się zakaz budowy budynków gospodarczych oraz garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach,
 - wymagane drogi wewnętrzne łączące AL. Niepodległości z terenami 01.MW, 05.U i 06.U;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) część terenu położona jest w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2,
 - b) zasady ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5; budynki objęte ochroną konserwatorską ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: domy przy Al. Niepodległości 729, 733, 735, 737, 739, 741, 745/747 oraz budynki przy Al. Niepodległości 731, 731a, 733a, 743, 745a współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7;
- 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 dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - d) część terenu położona jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy 08.KDZ/KDG (Al. Niepodległości), od ulicy 11.KDD (ul. Poznańska) i od dróg wewnętrznych; nowe zjazdy z Al. Niepodległości tylko za zgodą zarządcy drogi,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10; dla zabudowy istniejącej nie wymaga się zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej,

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.

3. Karta terenu 04.MU:

1) powierzchnia: 1,57 ha;

2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (usługi nieuciążliwe, w tym preferowane usługi z otoczenia biznesu); teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej, w granicach określonych na rysunku planu;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,

c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,

b) maksymalna wysokość zabudowy: 16,0 m (nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne od strony przestrzeni publicznych oraz od strony kolei), w tym:

- wysokość budynków lokalizowanych w drugiej linii zabudowy Al. Niepodległości nie może przewyższać wysokości budynku przy Al. Niepodległości 727,

- dla nowej zabudowy nie mniej niż 12,0 m, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,

- dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5,

c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 40%,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,

e) forma zabudowy: pierzejowa i wolnostojąca,

f) geometria dachu:

- dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5,

- dla nowej zabudowy dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45° lub mansardowe, dla dachów mansardowych kąt nachylenia dolnej połaci nie większy niż 70°, górnej połaci nie większy niż 30°; krycie dachów płaskich dowolne, spadzistych i dolnych połaci dachów mansardowych dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0; minimalna – 0,6,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,

- szerokość frontu działek: dowolna,

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

i) inne ustalenia:

- ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,

- ustala się zakaz budowy budynków gospodarczych oraz garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach; ustalenie nie dotyczy zakładu zajmującego się gospodarką odpadami do czasu realizacji na tym terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
 - a) część terenu położona jest w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2,
 - b) zasady ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5; budynki objęte ochroną konserwatorską ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: domy przy Al. Niepodległości 719, 725, 727,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7,
 - d) wymagana ochrona cennego drzewostanu, w tym dębów w sąsiedztwie budynku przy Al. Niepodległości 725;
- 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 dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - d) część terenu położona jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulicy 08.KDZ/KDG (Al. Niepodległości) oraz od ulic 09.KDZ (ul. 3 Maja), 11.KDD (ul. Poznańska) i od dróg wewnętrznych; nowe zjazdy z Al. Niepodległości tylko za zgodą zarządcy drogi,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10; dla zabudowy istniejącej nie wymaga się zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej,
 - 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.

4. Karta terenu 05.U:

- 1) powierzchnia: 0,75 ha;
- 2) przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe, w tym preferowane usługi z otoczenia biznesu); teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej, w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3 i 5,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 7 pkt 3 i 5,
 - dla nowej zabudowy dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45° lub mansardowe, dla dachów mansardowych kąt nachylenia dolnej połaci nie większy niż 70°, górnej połaci nie większy niż 30°; krycie dachów płaskich dowolne, spadzistych i dolnych połaci dachów mansardowych dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - ustala się zakaz budowy budynków gospodarczych oraz garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- a) część terenu położona jest w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2,
 - b) zasady ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską:
 - wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 4; obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego: szkoła żeńska obecnie II Liceum Ogólnokształcące i kapliczka przydrożna przed południowym wejściem do budynku (nr rejestru 1638),
 - innych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5; inne budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: Al. Niepodległości 749, ul. Marynarzy 4,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7;
- 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 dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - d) część terenu położona jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy 08.KDZ/KDG (Al. Niepodległości) oraz od ul. Marynarzy,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,
 - 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.

5. Karta terenu 06.MU:

- 1) powierzchnia: 0,40 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (usługi nieuciążliwe, w tym preferowane usługi z otoczenia biznesu); teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej, w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,

- b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działek,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m (nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne od strony kolei), w tym:
 - dla nowej zabudowy nie mniej niż 12,0 m, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 40%;
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu:
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 7 pkt 5,
 - dla nowej zabudowy dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45° lub mansardowe, dla dachów mansardowych kąt nachylenia dolnej połaci nie większy niż 70°, górnej połaci nie większy niż 30°; krycie dachów płaskich dowolne, spadzistych i dolnych połaci dachów mansardowych dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4 w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0; minimalna – 0,6,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - ustala się zakaz budowy budynków gospodarczych oraz garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) część terenu położona jest w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2,
 - b) zasady ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5; budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: Al. Niepodległości 741a,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7;

- 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 dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - d) część terenu położona jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy 08.KDZ/KDG (Al. Niepodległości) poprzez drogę wewnętrzną w granicach terenu 03.MU,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,
 - 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.

6. Karta terenu 07.KK:

- 1) powierzchnia: 2,18 ha;
- 2) przeznaczenie: **KK** - tereny kolejowe; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej, w granicach określonych na rysunku planu; pod wiaduktem kolejowym pas drogowy ul. 3 Maja z możliwością przebudowy i rozbudowy; w granicach terenu znajduje się działki nr 15/3 i 15/4, ark. mapy 31 oraz części działek 74/27 i 74/28, arkusz mapy 26, stanowiące teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,
 - 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:
- dopuszcza się pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic z terenami sąsiednimi,
 - dopuszcza się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy wiaduktu nad ul. 3 Maja;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: wzdłuż granic terenu dopuszcza się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936, zasady ochrony: nie dotyczy,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie dotyczy;
- 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 dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren 07.KK jest terenem kolejowym, w którym mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Karta terenu 08.KDZ/KDG:

- 1) powierzchnia: 1,33 ha;
- 2) przeznaczenie: droga publiczna;
- 3) klasa i nazwa ulicy: KDZ/KDG zbiorcza, do czasu realizacji Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) główna, Al. Niepodległości;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: nie ustala się;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: droga stanowi element układu zewnętrznego;

- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni, w tym szpalerów drzew,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: teren położony jest w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich 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 terenów 09.KDZ, 10.KDZ:

- 1) powierzchnia: 09.KDZ – 0,23 ha, 10.KDZ – 0,02 ha;
- 2) przeznaczenie: drogi publiczne; w granicach terenu 10.KDZ znajduje się część działki 15/3 ark. mapy 31, stanowiącej teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 3) klasa i nazwa ulicy:
 - a) 09.KDZ zbiorcza; odcinek ul. 3 Maja,
 - b) 10.KDZ zbiorcza; ul. 3 Maja (fragment pasa drogowego i działki 76/30); dopuszcza się zachowanie pasa drogowego w istniejących granicach do czasu realizacji zamierzeń docelowych;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: nie ustala się;
- 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. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: część terenu 09.KDZ położony jest w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,

- b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zielen: 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 dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) tereny położone są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) tereny 09.KDZ i 10.KDZ położone są w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - d) część terenu 09.KDZ położona jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. Karta terenu 11.KDD:

- 1) powierzchnia: 0,09 ha;
- 2) przeznaczenie: droga publiczna; dopuszcza się zachowanie pasa drogowego w istniejących granicach do czasu realizacji zamierzeń docelowych;
- 3) klasa i nazwa ulicy: dojazdowa, ul. Poznańska;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: wg wydzielenia geodezyjnego i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się;
 - c) wyposażenie: nie ustala się;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej – do A1. Niepodległości; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z jezdni – wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: teren położony jest w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2; ustala się ochronę i zachowanie historycznej nawierzchni ulicy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zielen: 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 dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) część terenu położona jest w obszarze, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; w obszarze tej strefy obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

10. Karta terenów 12.MU, 13.MU, 14.MU, 15.MU:

- 1) powierzchnia: 12.MU, 13.MU, 14.MU – łącznie ok. 20 m², 15.MU – 0,04 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez możliwości zabudowy kubaturowej, w tym tereny 12.MU, 13.MU, 14.MU - schody wejściowe i świetliki do piwnic budynku przy Al. Niepodległości 718, teren 15.MU - zielen towarzysząca zabudowie;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka elementów zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - b) należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,
 - 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: ustala się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
 - a) tereny położone są w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod nr 936; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2,
 - b) zasady ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,

- c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie dotyczy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) tereny położone są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy 08.KDZ/KDG (Al. Niepodległości); nowe zjazdy z Al. Niepodległości tylko za zgodą zarządcy drogi,
 - b) parkingi: nie dotyczy, zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

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

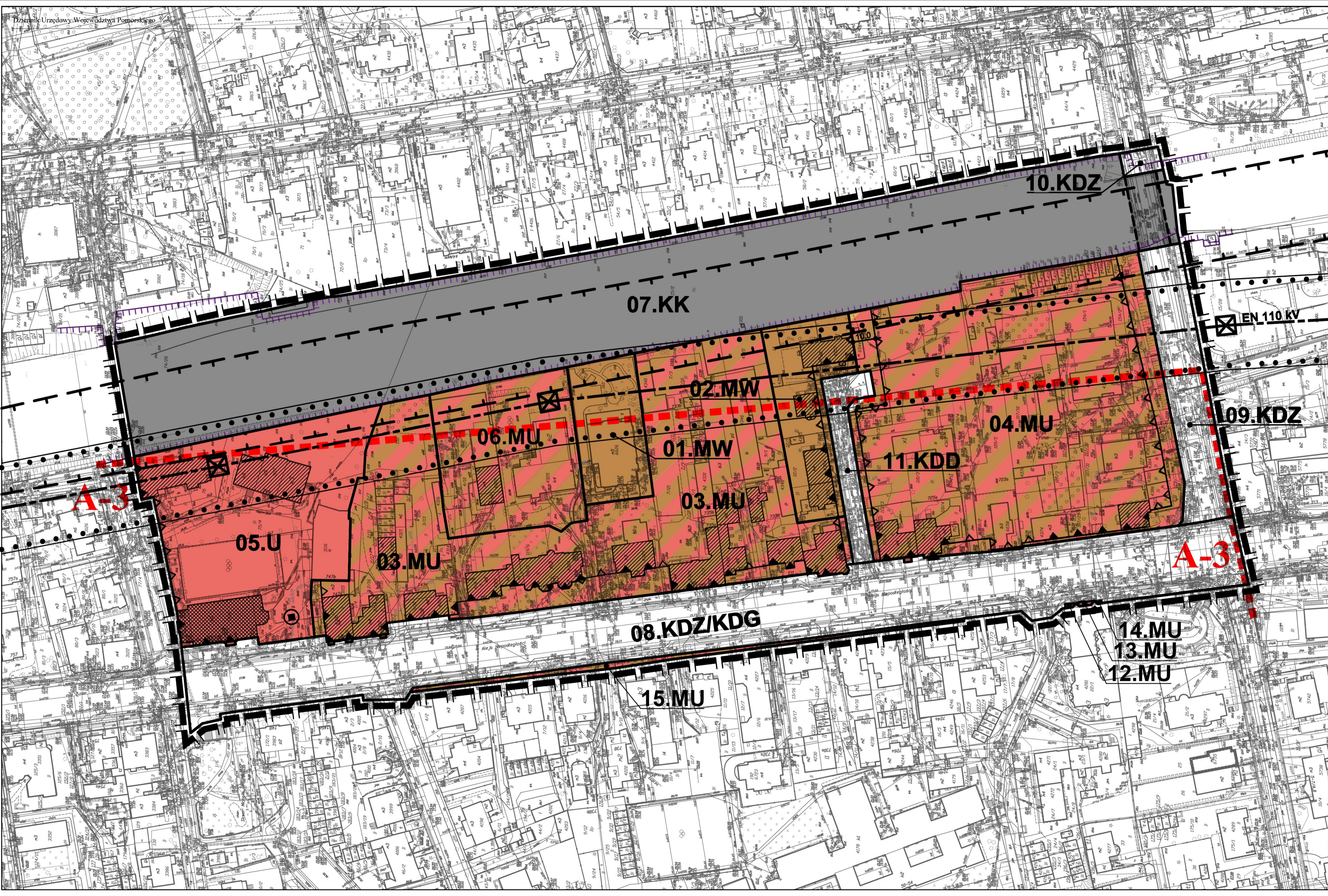
§ 7. Tracą moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) uchwała nr XXXIV/573/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 59 z dnia 5 czerwca 2006 r., poz. 1203);
- 2) uchwała nr XXVIII/478/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Armii Krajowej, Krasickiego, Kochanowskiego i Al. Niepodległości w mieście Sopocie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 70 z dnia 19 lipca 2005 r., poz. 1344).

§ 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.

Przewodnicząca Rady Miasta
Sopotu

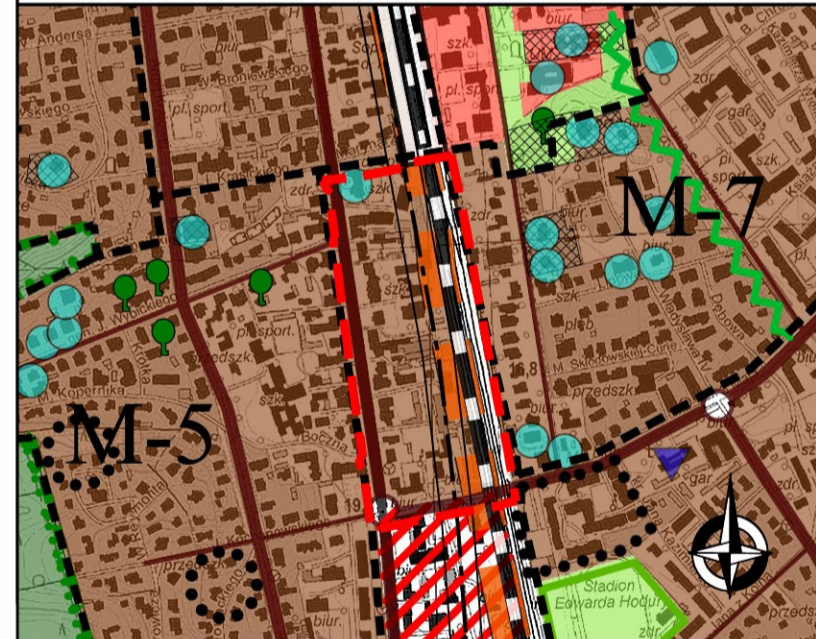
Aleksandra Gosk



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR VI/47/2024
RADY MIASTA SOPOTU
Z DNIA 5 września 2024 r.

WYRSZ ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOPOTU uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 26 czerwca 2010 r. skala 1:10 000

- granice jednostek urbanistycznych
- wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych
- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- tereny centrum miasta
- pasmo usługowe (Oś Administracji i Biznesu)
- tereny sportu ponadlokalnego
- inne tereny zieleni, w tym parki, sport lokalny / cmentarze
- pomniki przyrody
- Klif Sopotki
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej
- przebiegi tunelowe dróg głównych (G) - Nowej Spacerowej i Drogi Czerwonej
- drogi zbiorcze (Z)
- wybrane drogi lokalne (L)
- wybrane skrzyżowania
- linie kolejowe
- dworzec kolejowy i przystanki SKM
- linia elektroenergetyczna 110 kV - napowietrzna ze strefą ochronną



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

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych

NAZWA RYSUNKU		RYSUNEK PLANU	
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski - główny projektant mgr Elżbieta Danieli		
OPRACOWANIE GRAFICZNE	mgr inż. arch. Łukasz Górczyński		
KWIECIEŃ 2022 r.	SKALA 1:1000		NR RYS.1
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" WOJCIECH PESZKOWSKI ul. Gospody 6H, lok. 33, 80-344 Gdańsk, tel. 602 501 554, e-mail planprojekt@interia.pl			

MIASTO Sopot **P-1/01**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obszaru ograniczonego ulicami
Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja
i wschodnią granicą terenów kolejowych

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO USTALONEGO PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU
 - GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**
 - OŚ NAPONOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
 - GRANICA ORENTACYJNEJ STREFY OGRANICZEN OD LINII ENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
 - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM W GRANICACH STREFY "C" OCHRONY UZDROWISKA SOPOT
 - GRANICA STREFY A3 RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ ZESPÓŁU URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWEGO SOPOTU, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO (NR REJ. 936)
 - BUDYNEK SZKOŁY I KAPLICZKA PRZYRODZNA WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO (NR REJESTRU 1638)
 - BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
 - LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW**
 - PROJEKTOWANY OBRYS TUNELU DROGI CZERWONEJ W TECHNOLOGII PODZIEMNEJ
 - ZARYS PASA DROGOWEGO UL. 3 MAJA POD TERENEM KOLEJOWYM
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI**
 - OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
 - OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
 - PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU**
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ
 - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ (ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIEŁORODZINNA I JEDNORODZINNA)
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - TERENY KOLEJOWE
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY GŁÓWNEJ
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
 - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

UWAGA: DLA TERENÓW W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ - STREFY OGRANICZEN DOTYCZĄCE SYTUOWANIA BUDOWLI I BUDYNKÓW ORAZ WYMAGANIA W ZAKRESIE ODLEGŁOŚCI I WARUNKÓW DOPUSZCZAJĄCYCH USYTUOWANIE DRZEW I KRZEWÓW, ELEMENTÓW OCHRONY AKUSTYCZNEJ I WYKONYWANIA ROBÓT ZIEMNYCH, A TAKŻE SPOSOBU URZĄDZANIA I UTRZYMYWANIA ZASŁON ŚNIEŻNYCH ORAZ PASÓW PRZECIWOŻAROWYCH - OKREŚLAJĄ PRZEPISY ODREBNE W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr V/47/2024 Rady Miasta Sopotu z dnia 5 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopotie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopotie (symbol planu P-1/01)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopotie zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 grudnia 2020 r. do 15 stycznia 2021 r. W ustalonym terminie do dnia 29 stycznia 2021 r. wpłynęły cztery pisma zwane dalej „uwagami”:

UWAGA NR 1

Pismo wysłane drogą elektroniczną, data wpływu 2021-01-11

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek Zarządu Dróg i Zieleni w Sopotie o uwzględnienie uwagi wniesionej w uzgodnieniu planu P-1/01. Uwaga dotyczy wyodrębnienia nowych terenów, które zawierałyby pas ze schodami przyległymi do budynku Al. Niepodległości 718 oraz cały pas ogródków przydomowych i schodów od poczty, aż do skrzyżowania z ul. Wybickiego, po linii prostej. Zdaniem ZDiZ można je oznaczyć tak samo, jak tereny posesji sąsiednich, znajdujące się w innym przyległym planie. Do pisma załączono ilustracje wyjaśniające przedmiot uwagi.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uznając zasadność wniesionej uwagi skorygowano część tekstową i graficzną projektu planu.

UWAGI NR 2, 3

Dwa pisma jednakowej treści: pismo nr 1884/2021, data wpływu 2021-01-28 i pismo z dnia 2021-01-26

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o wycofanie planistycznego postulatu o ochronie konserwatorskiej budynku przy Al. Niepodległości 731a, gdyż zdaniem autora uwagi takie działanie spowoduje jego dalszą degradację i pogorszy jakość przestrzeni sąsiedztwa.

ROZPATRZENIE UWAG: nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Jednym z organów uzgadniających projekt planu jest Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków. Warunkiem uzgodnienia było między innymi wskazanie do ochrony konserwatorskiej budynków historycznych współtworzących historyczny układ urbanistyczny. Jednym z nich jest budynek przy Al. Niepodległości 731a. Ochrona konserwatorska budynków ma na celu zachowanie zabytkowego charakteru architektury. A zatem, zdaniem organu sporządzającego plan, wszelkie działania inwestycyjne zgodne z zakresem ochrony ustalonym w projekcie planu przyczynią się do podniesienia walorów estetycznych budynku.

UWAGA NR 4

Pismo nr 1879/2021, data wpływu 2021-01-28

TREŚĆ UWAGI: uwaga dotyczy działek nr 7/3, 8/6, 9/1 przy Al. Niepodległości 733b, w tym:

- 1) Wniosek o podniesienie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy do poziomu 43% lub zachowanie dotychczasowych zapisów umożliwiających zastosowanie zasady tzw. *architektury odtworzeniowej polegającej na zainwestowaniu na tym samym poziomie co dotychczas*.
- 2) Wniosek o zapisanie wysokości zabudowy tylko w metrach, a nie dodatkowo ilością kondygnacji.
- 3) Wniosek o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 2,6 dla kondygnacji nadziemnych i do 2,1 dla kondygnacji podziemnych.
- 4) Zapis o zastosowaniu blachy płaskiej w kolorze naturalnym jest nieczytelny i niezrozumiały, ponieważ kolor naturalny blachy płaskiej kortenowskiej to paleta różnych barw, a blachy tytanowej to szarości. Gdyby kolor naturalny rozważać w kontekście barw pojawiających się w naturze paleta byłaby o wiele większa. W zamiarze inwestycyjnym autor uwagi chciałby zastosować materiały o wysokiej jakości nie tylko w fasadach, ale i na połaciach dachowych. Autor uwagi wnioskuje o wprowadzenie zapisu umożliwiającego zastosowanie na połaciach dachowych rozwiązań ze szlachetnych materiałów oraz umożliwienie odwadniania podpowierzchniowego. Jednym z rozwiązań jest stosowanie dachów zielonych.
- 5) Wniosek o uwzględnienie możliwości zastosowania w górnych okółokalenicowych strefach dachu mansardowego stref wykonanych jako dachowe tarasy zielone, jak to ma miejsce np.: na budynku zlokalizowanym przy ul. Kościuszki 66 w Sopocie.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) W obowiązującym planie maksymalną wielkość terenu przeznaczoną pod zabudowę w granicach terenu 03.MU, gdzie położone są działki, których dotyczy uwaga, określono w sposób następujący: *30% powierzchni działki; w zabudowie odtworzeniowej dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej*. Organ sporządzający plan stoi na stanowisku, że w celu uzyskania ładu przestrzennego w granicach planu, zachowanie dotychczasowych zapisów dotyczących tzw. zabudowy odtworzeniowej byłoby niewłaściwe, ze względu na nadmierną intensywność zabudowy, nie mającą odzwierciedlenia w ustalonym wskaźniku maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz z uwagi na dysproporcje w sposobie zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych. Biorąc jednak pod uwagę istniejące zainwestowanie terenu w projekcie planu podniesiono wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do 40% powierzchni działki budowlanej. Jednocześnie zrezygnowano z dopuszczenia możliwości zachowania istniejącej powierzchni zabudowanej jako wskaźnika dla nowej zabudowy. Celem tej zmiany jest zagwarantowanie równych szans w sposobie zagospodarowania poszczególnych posesji, tym samym uzyskanie ładu przestrzennego.

Ad 2) Zapis ograniczający ilość kondygnacji wynika z wymagań Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

Ad 3) Maksymalną intensywność zabudowy w projekcie planu dla terenu 03.MU ustalono na poziomie 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych 2,0. Przy założonej wysokości budynków i powierzchni zabudowy działki budowlanej, wskaźnik ten uznaje się za optymalny.

Ad 4, 5) Ustalenia ogólne projektu planu w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. d zawierają zapis: *konieczność stosowania jako dominujących tradycyjnych materiałów budowlanych, tj. cegła ceramiczna lub tynk, dachówka ceramiczna (na połaciach o kącie nachylenia powyżej 30°); dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jedynie jako materiał uzupełniający*. Ustalenie projektu planu dotyczące pokrycia dachów na terenie 03.MU, gdzie położone są działki, których dotyczy uwaga są następujące: *krycie dachów płaskich dowolne, spadzistych i dolnych połaci dachów mansardowych dachówką w odcieniach od czerwieni do brązu lub blachą płaską w kolorze naturalnym*. Użyte sformułowanie „kolor naturalny”, jak wskazuje logika tekstu ustalenia, odnosi się do blachy płaskiej i tak to należy rozumieć. Obszar objęty projektem planu położony jest w większości w strefie A3 restauracji urbanistycznej, gdzie priorytetem jest ochrona konserwatorska zespołu zabudowy. Materiały budowlane, kształt dachów, rodzaj ich pokrycia i inne warunki konserwatorskie powinny odpowiadać zapisom projektu planu, których treść wynika w większości z wymagań określonych w ramach procedury uzgadniania. Jednocześnie zwraca się uwagę na fakt, że ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości zastosowania materiałów o wysokiej jakości nie tylko w fasadach, ale i na połaciach dachowych. Podjęta przez organ sporządzający plan, próba uwzględnienia w projekcie planu pkt 5 uwagi, spotkała się z negatywnym stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopocie był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 lutego 2022 r. do 25 marca 2022 r. W ustalonym terminie do dnia 8 kwietnia 2022 r. wpłynęły trzy uwagi:

UWAGA NR 1

Pismo nr 5221/2022, data wpływu 2022-03-18

TREŚĆ UWAGI:

Autor uwagi, działając w imieniu użytkownika wieczystego działki nr 4/10 w obrębie terenu 06.U, zgłasza sprzeciw wobec proponowanej w projekcie planu zmiany przeznaczenia tego terenu wyłącznie do funkcji usługowej. W dotychczas obowiązującym planie działka ta położona była w obrębie terenu o symbolu MU, co oznaczało dopuszczenie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej. „... Ograniczenie funkcji na działkach użytkowanych przez gminę i wykorzystywanych przez jednostki oświatowe może być traktowane jako zabezpieczenie lokalizacji dla szkół, jednak taka zmiana na działce prywatnej oraz w użytkowaniu wieczystym wydaje się być nieuzasadnionym ograniczeniem w możliwościach zagospodarowania terenu. Budynek na działce 4/10 jest wykorzystywany jako obiekt biurowy, ale obecny użytkownik jest jedynie najemcą. Obecna funkcja nie może być podstawą do ograniczenia możliwości wykorzystania terenu w przyszłość”.

Autor uwagi odnosi się również do dyskusji publicznej, w tym do wyjaśnień Urzędu i projektanta planu nawiązujących do idei Osi Administracji i Biznesu oraz do uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej wynikających z sąsiedztwa kolei, które uznaje za nietrafione i budzące zastrzeżenia.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Biorąc pod uwagę zasadność przedstawionych argumentów, uwagę uwzględniono. Teren 06 otrzymał symbol literowy MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

UWAGA NR 2

Pismo nr 5582/2022, data wpływu 2022-03-23

TREŚĆ UWAGI:

W projekcie planu nie uwzględniono faktu, że działka nr 161/1 w strefie 06.U jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w całości zamieszkałym. Wyeliminowano z tego obszaru mieszkalnictwo, oznaczając całą strefę jako U – tereny zabudowy usługowej. Autorzy uwagi wnoszą o umożliwienie zachowania dotychczasowej funkcji istniejącego na działce 161/1 budynku.

Drugim błędem jest brak informacji, że planowane parametry zabudowy nie dotyczą budynków i działek już istniejących.

ROZPATRZENIE UWAGI: częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Biorąc pod uwagę zasadność przedstawionych argumentów dotyczących funkcji zabudowy na działce nr 161/1 w granicach terenu 06, uwagę uwzględniono w zakresie przeznaczenia terenu. Teren 06 otrzymał symbol literowy MU - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Nie uwzględniono części uwagi dotyczącej parametrów zabudowy. Określone w §4, w kartach terenów, parametry zabudowy określają ogólne możliwości nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków. W przypadku budynków objętych ochroną konserwatorską, w tym budynku na działce 161/1 obowiązują dodatkowo przepisy określone w §3, ust. 7 pkt 5. W związku z powyższym, część uwagi odnoszącą się do parametrów zabudowy uznaje się za bezzasadną.

UWAGA NR 3

Pismo nr 6394/2022, data wpływu 2022-04-04

TREŚĆ UWAGI: uwaga dotyczy terenu 06.U, w tym:

- 1) *Zmiany parametru maksymalnej wysokości zabudowy z 15 m na 18 m bez jednoczesnego limitu kondygnacji lub z limitem do 5 kondygnacji;*
- 2) *Zmniejszenia ilości miejsc postojowych do 5 szt. lub zmniejszenia min. wskaźnika parkingowego z 0,5 do 0,3 mp / 100 m² pow. użytkowej, lub wprowadzenia zapisu*

umożliwiającego zaspokojenie miejsc postojowych poza granicami terenu 06.U w terenie 08.KDZ/KDG.

Uzasadnieniem wniesionej uwagi jest planowana nadbudowa głównego budynku Sopotkiej Autonomicznej Szkoły Podstawowej o jedną kondygnację.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Parametr maksymalnej wysokości zabudowy w granicach planu określony w zależności od położenia na 15 i 16m został przyjęty w porozumieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i uzyskał jego akceptację w postaci postanowienia uzgadniającego projekt planu. Należy zwrócić uwagę na fakt, że budynek szkoły znajduje się w strefie A-3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego, gdzie obowiązują rygory konserwatorskie. Ponadto Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, określające zasady polityki przestrzennej, ustaliło dla tego obszaru 16 m, jako maksymalną wysokość zabudowy. Wykorzystanie dla terenu 06.U nawet maksymalnej wysokości zabudowy dopuszczonej w Studium, czyli 16 m, nie umożliwiłoby wnioskowanej zmiany w projekcie planu, mającej na celu nadbudowę głównego budynku szkoły o jedną kondygnację oraz, co się z tym wiąże, zmiany wskaźników parkingowych. A zatem uwagę uznano za bezzasadną.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopotie był po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r. W ustalonym terminie do dnia 31 lipca 2023 r. wpłynęła jedna uwaga.

Pismo nr 14239/2023, data wpływu 2023-07-31

TREŚĆ UWAGI:

- 1) W Prognozie oddziaływania na środowisko jest informacja, że w obowiązującym planie cały obszar objęty projektem planu położony jest w zasięgu strefy A pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Na rysunku planu i w treści projektu uchwały oraz w ustaleniach Prognozy należy wprowadzić zapis o pełnej ochronie konserwatorskiej.
- 2) W związku z położeniem terenów projektu planu w strefie A pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej parametry wprowadzone w kartach terenów należy dostosować do tego uwarunkowania. Ustalenia planu nie mogą dopuszczać do zagęszczenia historycznej zabudowy mieszkaniowej.
- 3) Obszar projektu planu leży w pasie przykolejowym, a jednym z terenów są tereny kolejowe 07.KK, dla którego zapisy planu ustalają zakaz realizacji ekranów akustycznych. Ze względu na przepisy odrębne, którym podlegają tereny kolejowe zapis ten nie jest uprawniony. Należy dopuścić budowę ekranów akustycznych, stanowiących również barierę w razie katastrofy pociągów z chemikaliami, o której mowa w Prognozie.
- 4) Tereny mieszkaniowo-usługowe graniczą z terenami kolejowymi. Należy wprowadzić w projekcie planu pas terenu zieleni oraz dopuścić budowę ekranów akustycznych.
- 5) Należy wyjaśnić z jakiego powodu wprowadzono nową kartę terenu 15.MU w pasie drogowym Al. Niepodległości.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) W projekcie planu uwzględniono strefę A-3 ochrony konserwatorskiej, której granica jest zgodna z decyzją o wpisie zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu do rejestru zabytków województwa pomorskiego, potwierdzona Postanowieniem PWKZ w sprawie uzgodnienia projektu planu.

Ad 2) Parametry zabudowy ustalone w projekcie planu uwzględniają uwarunkowania konserwatorskie i nie powodują nadmiernego zagęszczenia zabudowy historycznej, co potwierdza Postanowieniem PWKZ w sprawie uzgodnienia projektu planu.

Ad 3, 4) Ustalenia projektu planu zawierają zapisy dotyczące ochrony przed uciążliwościami od kolei zawarte w § 3 ust. 6 pkt 9 w brzmieniu: „9) ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić w miarę potrzeb poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; ustala się zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz, w tym ekranów akustycznych;”. Zapisy projektu planu nie wykluczają zieleni izolacyjnej jako jednego z możliwych rozwiązań zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego.

Ad 5) Teren 15.MU został wprowadzony na wniosek Zarządu Dróg i Zieleni w Sopocie, który ustala granice pasów drogowych.

4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopotie był po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 7 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r. W ustalonym terminie do dnia 13 marca 2024 r. wpłynęła jedna uwaga.

Pismo nr 5468/2024, data wpływu 2024-03-13

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Teren 05.U na działce 75/4 zajmują obiekty II LO oraz Szkoła książęca - była SP nr 4. Jest to teren biologicznie czynny, nieutwardzony, na którym parkuje duża ilość samochodów osobowych. Należy wyznaczyć niezbędne miejsca postojowe, a zdegradowany w części teren dz. 75/4 należy rekultywować i urządzić strefy aktywności dla młodzieży, by mogła zaprojektować i realizować własne pomysły np. szkolny ogród, siłownię na wolnym powietrzu, czy miejsce rekreacji.
- 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy po północnej stronie terenu 04.MU wyznaczona jest zbyt blisko krawężnika ul. Poznańskiej. Przy dopuszczonej wysokości zabudowy pierzei południowej ulicy, mieszkańcy przeciwnej strony będą mieli zacienione mieszkania, co może spowodować pogorszenie warunków życia oraz obniżyć wartość mieszkań. W opinii autora uwagi należy cofnąć linię zabudowy i obniżyć jej wysokość oraz wyznaczyć pas terenu zielonego z ozdobną szatą roślinną.
- 3) Na terenie planu należy ustanowić ścisłą ochronę dla wszystkich drzew na działkach przeznaczonych pod inwestycje budowlane. Drzewa są skarbem przyrodniczym, świadkami historii Sopotu i powinny być traktowane jak obywatele z szacunkiem i pokorą.
- 4) Autor uwagi wnosi o rozpatrzenie uwag do projektu planu P-1/01 złożonych obecnie oraz w ub. roku.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1, 2, 3) nieuwzględnione; pkt 4) bezprzedmiotowy uwzględniony.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Teren 05.U, zgodnie ze stanem istniejącym przeznaczony jest na cele zabudowy usługowej o charakterze nieuciążliwym. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu określone w projekcie planu umożliwiają realizację cennych pomysłów autora uwagi. Natomiast urządzenie poszczególnych elementów zagospodarowania jak wyznaczenie miejsc postojowych, czy strefy aktywności dla młodzieży, nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego.

Ad 2) Wyznaczona linia zabudowy po północnej stronie terenu 04.MU, wzdłuż ul. Poznańskiej jest linią nieprzekraczalną, nie obowiązującą. Problem naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń, odległości między budynkami regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z dn. 9 czerwca 2022 r. poz. 1225). Ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości wprowadzenia pasa terenu zielonego z ozdobną szatą roślinną wzdłuż ul. Poznańskiej jako jednego z elementów urządzenia terenu 04.MU. Niezależnie od powyższego, projekt planu (w tym między innymi zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 04.MU oraz linie zabudowy) uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Ad 3) Zdaniem organu sporządzającego plan, obecne zapisy § 3 ust. 6 pkt 1, 2 i 3 projektu uchwały, a także procedury stosowane w Urzędzie Miasta w Sopocie, w sposób wystarczający chronią drzewa w granicach obszaru objętego planem. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku zaopiniował projekt planu bez uwag.

Ad 4) Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta rozpatruje wszystkie uwagi wniesione w trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr V/47/2024 Rady Miasta Sopotu z dnia 5 września 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych w mieście Sopotie

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

Możliwość budowy i przebudowy infrastruktury technicznej w pasach drogowych. Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/47/2024

Rady Miasta Sopotu

z dnia 5 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę