

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopotcie, Etap II – „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4)

Na podstawie art 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t j Dz U z 2026 r poz 538) w zw z art 67 ust 3 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz U z 2023 r poz 1688, zmiany Dz U z 2024 r poz 1824, Dz U z 2025 r poz 527, Dz U z 2025 r poz 1543, Dz U z 2025 r 1668) 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 2025 r poz 1153, zmiany Dz U z 2025 r poz 1436, Dz U z 2026 r poz 252), Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje

§ 1

- 1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopotcie, Etap II – „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4) zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. Obszar objęty planem o powierzchni 8,66 ha, graniczy od północy z terenem zieleni wzdłuż Potoku Swelinia, od wschodu i południa z ul Zamkowa Góra (z włączeniem tej ulicy oraz działki przy ul Zamkowa Góra 1 w granice planu), od zachodu z Aleją Niepodległości
- 2 Uchwała 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 wymienionej ustawy 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 zieleni, 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) **strefa** - część terenu wydzielona liniami podziału wewnętrznego,
 - 3) **funkcje podstawowe** - funkcje, które określają przyszły typ i charakter przestrzeni, rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, funkcja podstawowa nie oznacza na danym terenie wyłączności, a także dominującego udziału wśród innych występujących funkcji,
 - 4) **funkcje towarzyszące** - funkcje, które uzupełniają funkcję podstawową wg ustaleń zawartych w § 4, w kartach terenów, funkcje towarzyszące nie mogą występować w granicach terenu samodzielnie tj bez funkcji podstawowej,

- 5) **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 warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
 - 6) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami,
 - 7) **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,
 - 8) **minimalny udział zieleni** - minimalny udział terenów zieleni w rozumieniu przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określony w procentach wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej,
 - 9) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) występujących przed linią zabudowy do 2,0 m na długości wzdłuż elewacji budynku do 3,0 m, schodów zewnętrznych na kondygnację parteru, wind, urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki), części podziemnych obiektów budowlanych,
 - 10) **dominanta architektoniczna** – charakterystyczny obiekt lub fragment obiektu o największym zakresie wizualnego oddziaływania w otaczającej go przestrzeni, wyróżniający się wysokością, gabarytami, barwą, materiałem, fakturą czy bogactwem detalu,
 - 11) **wykusz** - element architektury budynku wystający poza płaszczyznę ściany budynku na odległość do 1 m, o szerokości pojedynczego takiego elementu nieprzekraczającej 5 m, łączna szerokość wszystkich wykuszy w elewacji nie może przekraczać 30% jej długości,
 - 12) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci do 12°,
 - 13) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachu/stropodachu płaskiego z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację
 - a) dach zielony ekstensywny - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać,
 - b) dach zielony intensywny - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów,
 - 14) **budynki istniejące** - budynki zgodne ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu, za istniejące budynki uznaje się te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę lub w stosunku do których przyjęto zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę,
 - 15) **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,
 - 16) **budynek objęty ochroną konserwatorską** - budynek ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - 17) **obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej** - obiekt będący dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 18) **makroniwelacja** - przekształcenie rzeźby terenu w skutek przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu, mogące prowadzić do zmian stosunków wodnych, za makroniwelację nie uważa się przekształcenia rzeźby terenu do 1,5 m wysokości/głębokości związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej oraz przekształcenia części terenu przeznaczonego na realizację kondygnacji podziemnych,
 - 19) **hotel apartamentowy** - obiekt zawierający standardowe usługi hotelowe oraz pokoje i jednostki mieszkalne w pełni wyposażone do samodzielnego funkcjonowania,
 - 20) **condohotel** - hotel, którego poszczególne apartamenty lub pokoje mają indywidualnych właścicieli,
 - 21) **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 13 terenów o łącznej powierzchni 8,66 ha, oznaczonych symbolami cyfrowymi od 1 do 13 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi
 - 1) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - 3) U – teren usług,
 - 4) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej,
 - 5) KDL – teren drogi lokalnej,
 - 6) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 8) KOP – teren parkingu
- 4 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linie zabudowy i inne ustalenia zawarte na rysunku planu,
 - c) 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) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sopotu,
 - 5) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania charakter zabudowy i detale w sposobie urządzenia terenu,
 - 6) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w § 4, w kartach terenów
- 5 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
 - 1) część terenu objętego planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105 (w obszarze siedliska o kodzie 9160 - grąd subatlantycki, gdzie obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dn 13 lipca 2021 r w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105, w tym utrzymanie powierzchni siedliska, obecności charakterystycznych roślin zielnych (Dz U z 2012 r poz 1367) oraz przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody, granicę obszaru Natura 2000, przeznaczonego ustaleniami planu do zagospodarowania zielenią, uwidoczniono na rysunku planu,
 - 2) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej i istniejących drzewostanów w celu zachowania walorów przyrodniczych oraz sukcesywne wprowadzanie nasadzeń drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi,
 - 3) zaleca się organizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej na skarpach i w pasach terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy,
 - 4) zaleca się wykorzystanie istniejących zadrzewień do formowania terenów zieleni urządzonej przybudynkowej, przyulicznej i izolacyjno-krajobrazowej,
 - 5) 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,
 - 6) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną, na inwestorach ciąży obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
 - 7) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 8) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp ,

- 9) zaleca się przed przystąpieniem do prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
 - 10) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny,
 - 11) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
 - 12) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może powodować niekorzystnych zmian poziomu wód podziemnych, przy zwierciadle wód podziemnych w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu należy uruchomić monitoring wód podziemnych, otwory obserwacyjne należy założyć przed rozpoczęciem prac budowlanych, w celu umożliwienia prowadzenia obserwacji w warunkach przyrodniczych (ustalenie punktu „0”), zakres monitoringu należy przedstawić w projekcie budowlanym i uzgodnić z geologiem powiatowym,
 - 13) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy przeprowadzić badania hydrogeologiczne,
 - 14) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed załęganiem wód opadowych,
 - 15) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zostały określone w § 4, w kartach terenów
- 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej
- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r , zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAİK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu, granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu,
 - 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego
 - a) podniesienie standardu estetycznego zagospodarowania terenu,
 - b) zakaz realizacji obiektów eksponowanych (widocznych) od strony Zatoki Gdańskiej,
 - 3) budynki objęte ochroną konserwatorską budynek przy ul Zamkowa Góra 1 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, zasady ochrony wg ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu, w § 4,
 - 4) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - 5) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych
 - a) wkomponowanie w krajobraz kulturowy miasta,
 - b) ograniczenie zainwestowania kubaturowego oraz gabarytów projektowanej zabudowy wg ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu, w § 4
- 7 Szczególne warunki zagospodarowania terenów
- 1) część obszaru objętego planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105), obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 5 pkt 1,
 - 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy otoczenia zespołu zabytkowego miasta, gdzie obowiązują przepisy niniejszego planu,
 - 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych dla strefy „B”,
 - 4) prawie cały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, granicę pasa ochronnego uwidoczniono na rysunku planu, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach pasa ochronnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej,
 - 5) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej,
 - 6) zagospodarowanie terenów i wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrologicznych, hydrogeologicznych i geologiczno-inżynierskich zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne, w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód,
 - 7) dla terenów posiadających spadki powyżej 15%, określonych w § 4, w kartach terenu, należy
 - a) ustalić geotechniczne warunki posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wykonać szczegółowe badania oraz sporządzić dokumentację geotechniczną i geologiczno-inżynierską zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć rozwiązania techniczne, które uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych,
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych przy zachowaniu minimum 40% powierzchni działki niezabudowanej kubaturą podziemną i nadziemną, kubatura podziemna powinna być całkowicie zagłębiona w gruncie, należy ją przysypać warstwą gruntu nie mniejszą niż 0,5 m, przy zwierciadle wód podziemnych w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu, przed rozpoczęciem robót budowlanych, należy uruchomić monitoring wód podziemnych wg ustaleń zawartych w ust 5 pkt 12, na min 70% powierzchni stropodachów kondygnacji podziemnych wykraczających poza obrys budynku należy zastosować zieleni z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów
- 8 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych
- 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o AI Niepodległości,
 - 2) zmiany w systemie komunikacyjnym obszaru planu budowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego,
 - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania (mp)
 - c) 1 mp na 1 mieszkanie,
 - d) miejsca noclegowe 1 mp / na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) funkcje lecznictwa 1 mp / na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) pozostałe funkcje usługowe 2 mp / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - 4) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk)
 - a) 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 1 do 5,
 - b) 2 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 6 do 16,
 - c) 3 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 17 do 41 i dla każdego kolejnych 15 miejsc po 1 mpk do 100,
 - d) 5% ogólnej liczby mp, jeżeli ogólna liczba mp wynosi więcej niż 100,
 - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania dla samochodów
 - a) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu,
 - b) dopuszcza się parkingi podziemne, warunki realizacji kondygnacji podziemnych wg ustaleń zawartych w ust 7 pkt 8, wielkość parkingów naziemnych wg przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - c) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym
 - suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji,
 - 6) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów
 - miejsca noclegowe 1 mr / 40 miejsc,
 - pozostałe funkcje usługowe 0 mr,
 - 7) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów zabezpieczenie potrzeb w granicach terenu,
- 10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
- 1) powiązanie sieci infrastruktury z układem zewnętrznym poprzez sieci magistralne,
 - 2) zmiany w systemach infrastruktury technicznej obszaru planu budowa i rozbudowa wewnętrznego układu sieci,
 - 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 4) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,

- 5) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych
 - a) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki, zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączenie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, urządzenia rozsączające, drenaze, itp., zaleca się zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury, obiektów małej retencji, zaleca się realizację dachów zielonych intensywnych oraz ścian zapewniających naturalną wegetację roślinności i retencję wód opadowych,
 - b) dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci, dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych do gruntu po przeprowadzeniu badań geotechnicznych i udokumentowaniu, że warunki gruntowo-wodne umożliwiają rozsączenie wód opadowych, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności obiektów budowlanych (istniejących i projektowanych) i nie spowoduje żadnych zmian negatywnie wpływających na grunty sąsiednie i sąsiednią zabudowę,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc postojowych wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - e) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych,
 - 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej z wykorzystaniem paliw ekologicznych lub źródeł odnawialnych o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, dla nowobudowanych obiektów zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, wyklucza się energię wiatrową, uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych na terenie całego planu o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów, dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, wyklucza się energię wiatrową, uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują, dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów,
 - 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - 9) gospodarka odpadami selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie
- 11 Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem
- 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych,
 - 2) przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pozarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym,
 - 3) dla istniejących budynków dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu
 - a) zachowanie sposobu użytkowania,
 - b) zachowanie zabudowy w istniejących gabarytach z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,
 - c) zachowanie kątów nachylenia dachów i realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie, dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,
 - 4) określone w § 4, w kartach terenów warunki podziału nieruchomości nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych i innych budynków infrastruktury technicznej w odległości 1,5 m od granicy działki lub na granicy działki,
 - 6) określone w § 4, w kartach terenów maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
 - 7) lokalizację oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe
odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4

1. Karta terenu 1MNW-U:

- 1) powierzchnia 0,10 ha,
- 2) przeznaczenie **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych usługi turystyki, tj hotele, pensjonaty, gastronomii, zdrowia i opieki społecznej oraz kultury i rozrywki,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) 10,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
 - e) minimalny udział zieleni 50%,
 - f) gabaryty obiektów pionowe - wg lit b, poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną, kąt nachylenia połaci 30°-45°,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna - 0,6, minimalna - nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości
 - minimalna wielkość działki 0,10 ha,
 - szerokość frontu działek nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie dotyczy,
 - j) inne ustalenia nie ustala się,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) w granicach terenu znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków i oznaczony na rysunku planu, jest to budynek przy ul Zamkowa Góra 1,
 - c) zakres ochrony budynku objętego ochroną konserwatorską
 - w przypadku robót budowlanych wymagany priorytet działań konserwatorskich oraz stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - dopuszczenie okien połaciowych wyłącznie na połaci północnej, zakaz lokalizacji lukarn,
 - zachowanie zasadniczych proporcji rzutu z dopuszczeniem rozbudowy do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wyłącznie od strony elewacji północnej i wschodniej (część dobudowana powinna nawiązywać formą, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego) lub w formie dodania elementów takich jak np weranda, ganek, wiatrołap, harmonijnie wpisujących się w budynek,
 - zachowanie zasady kompozycji elewacji budynku, to jest 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,
 - zachowanie historycznego detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
 - zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w elewacjach budynku z wyjątkiem urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami,
 - kolorystyka elewacji w nawiązaniu do historycznych kolorów wynikających z przeprowadzonych badań konserwatorsko - architektonicznych tj badań stratygraficznych,

- 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 pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 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 ul Sępiej (poza granicą planu),
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

2. Karta terenu 2MW-U:

- 1) powierzchnia 1,34 ha,
- 2) przeznaczenie **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, zakres dopuszczalnych funkcji
 - a) funkcje podstawowe usługi turystyki, tj hotele, pensjonaty (z wyłączeniem hoteli apartamentowych i condohoteli) lub inne nieuciążliwe, w tym usługi kultury, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej - 35%,
 - b) funkcje towarzyszące zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budyneków i budowli) z zastrzeżeniem § 3 ust 6 pkt 2 lit b 53 m n p m , dla pierwszej linii zabudowy od strony Al Niepodległości - 11,0 m, dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych zlokalizowanych od strony ul Zamkowa Góra i Al Niepodległości, w tym
 - dominantą od strony ul Zamkowa Góra - wysokość do 56 m n p m , powierzchnia zabudowy do 350 m²,
 - dominantą od strony Alei Niepodległości - wysokość do 56 m n p m , powierzchnia zabudowy do 150 m², orientacyjne lokalizacje dominant architektonicznych uwidoczniono na rysunku planu,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 35%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 55%,
 - e) minimalny udział zieleni 50%,
 - f) gabaryty obiektów pionowe - wg lit b, poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu maksymalny kąt nachylenia połaci 20°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna – 2,2, minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,

- j) inne ustalenia
 - zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz makroniwelacji,
 - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarp,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r , zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OA/K-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską,
- 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 pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
 - e) w granicach terenu występują skarpy - tereny posiadające spadki powyżej 15%, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od dróg dojazdowych 9KDD (ul Zamkowa Góra), 10KDD (bez nazwy),
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - 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 terenu

3. Karta terenu 3U:

- 1) powierzchnia 1,05 ha,
- 2) przeznaczenie **U** – teren usług, zakres dopuszczalnych funkcji
 - a) funkcje podstawowe usługi turystyki, tj hotele, pensjonaty (z wyłączeniem hoteli apartamentowych i condohoteli), minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej - 51%,
 - b) funkcje towarzyszące inne usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) 14,0 m, przy dachach płaskich budynków - 12,0 m,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
- e) minimalny udział zieleni 50%,
- f) gabaryty obiektów pionowe - wg lit b, poziome - dowolne,
- g) geometria dachu maksymalny kąt nachylenia połaci - 50°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
- h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna - 0,8, przy dachach płaskich - 0,6, minimalna - dowolna,
- i) warunki podziału nieruchomości
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,
- j) inne ustalenia
 - zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarp,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r , zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAIK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu, granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską,
- 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 pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
 - e) w granicach terenu występują skarpy - tereny posiadające spadki powyżej 15%, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od drogi dojazdowej 11KDD (ul Zamkowa Góra) i od drogi wewnętrznej 12KR,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10,

- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

4. Karta terenu 4U:

- 1) powierzchnia 0,73 ha,
- 2) przeznaczenie **U** – teren usług, zakres dopuszczalnych funkcji
 - a) funkcje podstawowe usługi turystyki, tj hotele, pensjonaty (z wyłączeniem hoteli apartamentowych i condohoteli), minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej - 51%,
 - b) funkcje towarzyszące inne usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) 16,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
 - e) minimalny udział zieleni 50%,
 - f) gabaryty obiektów pionowe - wg lit b, poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu maksymalny kąt nachylenia połaci - 20°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna – 1,2, minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,
 - j) inne ustalenia
 - zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r , zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OA1K-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską,
- 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 pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) w granicach terenu, na działce nr 7/58 obr 4 zlokalizowana jest czynna sieć wodociągowa wo100, dla której stosuje się przepisy odrębne,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od dróg dojazdowych 9KDD (ul Zamkowa Góra), 10KDD (bez nazwy) i od drogi wewnętrznej 12KR,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - 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 terenu

5. Karta terenu 5U:

- 1) powierzchnia 0,26 ha,
- 2) przeznaczenie **U** – teren usług, zakres dopuszczalnych funkcji
 - a) funkcje podstawowe usługi turystyki, tj hotele, pensjonaty (z wyłączeniem hoteli apartamentowych i condohoteli), minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej - 51%,
 - b) funkcje towarzyszące inne usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, dopuszcza się zachowanie stacji transformatorowej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) 13,0 m, w przypadku zastosowania dachu płaskiego - 10,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
 - e) minimalny udział zieleni 50%,
 - f) gabaryty obiektów pionowe - wg lit b, poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu maksymalny kąt nachylenia połaci - 50°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna – 0,9, minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,
 - j) inne ustalenia
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAİK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,

- b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską,
- 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 pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 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 drogi lokalnej 8KDL (ul Zamkowa Góra),
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

6. Karta terenu 6U:

- 1) powierzchnia 0,45 ha,
- 2) przeznaczenie **U** – teren usług, zakres dopuszczalnych usług usługi nieuciążliwe, dopuszcza się zachowanie stacji paliw płynnych bez możliwości rozbudowy,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) 5,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
 - e) minimalny udział zieleni 50%,
 - f) gabaryty obiektów pionowe - wg lit b, poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu maksymalny kąt nachylenia połaci - 20°,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna – 0,3, minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,
 - j) inne ustalenia
 - zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarp,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,

- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r , zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAİK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską,
- 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 pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
 - e) w granicach terenu występują skarpy - tereny posiadające spadki powyżej 15%, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od drogi lokalnej 8KDL (ul. Zamkowa Góra),
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - 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 terenu

7. Karta terenu 7US-ZP:

- 1) powierzchnia 3,35 ha,
- 2) przeznaczenie **US-ZP** – teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, zakres dopuszczalnych funkcji towarzyszących
 - a) w strefie a usługi turystyki, rekreacji, handlu (camping z dopuszczeniem domków turystycznych, zabudowy gospodarczej, sanitarnej i recepcji oraz zabudowy gastronomicznej, usługowej - w formie pawilonowej o maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu - 100 m²),
 - b) w strefie b usługi turystyki (hotele, pensjonaty),
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli)
 - w strefie a 5,0 m,
 - w strefie b 46 m n p m ,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy
 - w strefie a 10%,
 - w strefie b 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,
 - e) minimalny udział zieleni 60%,
 - f) gabaryty obiektów pionowe - wg lit b, poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu kąt nachylenia połaci – 10°-50°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy
 - w strefie a maksymalna - 0,1, minimalna - dowolna,

- w strefie b maksymalna - 2,0, minimalna - dowolna,
- i) warunki podziału nieruchomości
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,
- j) inne ustalenia
 - zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu, zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - zalecane ogólnodostępne przejście piesze, orientacyjny kierunek przejścia określono na rysunku planu, przejście nie może naruszać wartości przyrodniczych Jaru Swelini,
 - zakaz makroniwelacji,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarp,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) część terenu leży w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rify Kamienne Orłowa PLH220105 (w obszarze siedliska o kodzie 9160 - grąd subatlantycki), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 5 pkt 1, granicę obszaru Natura 2000, przeznaczonego ustaleniami planu do zagospodarowania zielenią, uwidocznilo na rysunku planu,
 - b) część terenu graniczy z użytkiem ekologicznym „Jar Swelini”,
 - c) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - e) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
 - f) ochrona skarpy w strefie b,
 - g) wymagany pas wielopiętrowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony AI Niepodległości,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r , zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu, granicę między strefami uwidocznilo na rysunku planu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6, w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską,
- 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) część terenu leży w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rify Kamienne Orłowa (PLH220105), obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 5 pkt 1,
 - b) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
 - f) w granicach terenu występują skarpy - tereny posiadające spadki powyżej 15%, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od drogi dojazdowej 10KDD (bez nazwy) i od drogi wewnętrznej 12KR,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,

- 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 terenu

8. Karta terenu 8KDL:

- 1) powierzchnia 0,21 ha,
- 2) przeznaczenie **KDL** – teren drogi lokalnej ul Zamkowa Góra, droga publiczna,
- 3) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) inne parametry nie ustala się,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
- 4) powiązania z układem zewnętrznym poprzez AI Niepodległości,
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) zaleca się maksymalne zachowanie i uzupełnienia drzewostanu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10 pkt 5,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne dopuszcza się,
 - c) zieleń dopuszcza się,
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
 - a) część terenu położona jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4, granicę pasa ochronnego uwidocznił na rysunku planu,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się
zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

9. Karta terenu 9KDD, 10KDD, 11KDD:

- 1) powierzchnia
 - a) 9KDD 0,32 ha,
 - b) 10KDD 0,20 ha,
 - c) 11KDD 0,25 ha,
- 2) przeznaczenie **KDD** – teren drogi dojazdowej, 9KDD – ul Zamkowa Góra, 10KDD – bez nazwy, 11KDD – ul Zamkowa Góra, drogi publiczne,
- 3) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) inne parametry nie ustala się,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
- 4) powiązania z układem zewnętrznym poprzez AI Niepodległości,
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) zaleca się maksymalne zachowanie i uzupełnienia drzewostanu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10 pkt 5,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne dopuszcza się,
 - c) zieleń dopuszcza się,
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
 - a) tereny położone są w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- c) tereny położone są w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- d) tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

10. Karta terenu 12KR:

- 1) powierzchnia 0,14 ha,
- 2) przeznaczenie **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) inne parametry nie ustala się,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
- 4) powiązania z układem zewnętrznym poprzez układ dróg dojazdowych, lokalnych i Al Niepodległości,
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) zaleca się maksymalnie możliwe wprowadzenie drzewostanu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10 pkt 5,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych nie dotyczy,
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
 - a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

11. Karta terenu 13KOP:

- 1) powierzchnia 0,26 ha,
- 2) przeznaczenie **KOP** – teren parkingu,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) 4,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - e) minimalny udział zieleni 30%,
 - f) gabaryty obiektów pionowe - wg lit b, poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu maksymalny kąt nachylenia połaci - 20°,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki 0,26 ha,
 - szerokość frontu działek dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,
 - j) inne ustalenia
 - parkingi wykonać w podziale na sektory do 50 stanowisk każdy, oddzielone od siebie zielenią izolacyjną (zalecane żywopłoty),
 - dopuszcza się łączenie działek,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,

- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu; granicę między strefami uwidoczniiono na rysunku planu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 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 pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
- 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 drogi dojazdowej 11KDD (ul. Zamkowa Góra) i od drogi wewnętrznej 12KR,
 - b) parkingi: nie dotyczy,
 - 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 terenu.

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 XXVIII/476/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Sępiej w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 70 z dn. 19 lipca 2005 r., poz. 1342);
- 2) uchwała Nr XXIV/312/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 06 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Zamkowa Góra w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 76 z dn. 9 czerwca 2009 r., poz. 1525).

§ 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.

WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU



Michał Banacki

12.05.2016 Kuba Kowalski

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopotcie, Etap II – „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4) zwany dalej „projektem planu”, został opracowany w oparciu o Uchwałę Nr XL/691/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 r o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopotcie

Obszar objęty planem o powierzchni 8,66 ha, graniczy od północy z terenem zieleni wzdłuż Potoku Swelinia, od wschodu i południa z ul Zamkowa Góra (z włączeniem tej ulicy oraz działki przy ul Zamkowa Góra 1 w granice planu), od zachodu z Aleją Niepodległości Położony jest w strefie terenów usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowskiej, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m Sopotu

Obszar opracowania graniczy od wschodu z Aqua Parkiem, ul Zamkowa Góra 5 i Tarasami przy Aquaparku, ul Zamkowa Góra 3/5, od zachodu z Al Niepodległości, od południa i północy z zespołami zieleni, od północy jest to użytek ekologiczny Jar Swelini i częściowo w granicach planu obszar Natura 2000 „Klify i Rąfy Kamienne Orłowa” Fragment ul Zamkowa Góra stanowi ciąg pieszy w kierunku plaży W granicach planu znajdują się między innymi Sanatorium Uzdrowskie Kamienny Potok przy ul Zamkowa Góra 25, Hotel Aqua House przy ul Zamkowa Góra 21, Hotel Aqua Sopot przy ul Zamkowa Góra 35, Pole Campingowe Metropolis Sopot przy Al Niepodległości 899 oraz teren po nieistniejącym Domu Turysty

Teren znajduje się w strefie B1 ochrony uzdrowskiej, w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków Granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu

Celem opracowania planu jest ponowna analiza możliwości zagospodarowania terenu tzw Zamkowej Góry, jednego z czterech rejonów skoncentrowanych działań inwestycyjnych wyróżnionych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu (Rejon Północny), w kierunku rozwoju funkcji rekreacyjnych oraz jako uzupełniających, mieszkaniowo-usługowych

Zmiany w stosunku do obecnie obowiązującego planu polegają przede wszystkim na dopuszczeniu funkcji mieszkaniowo-usługowej na terenie niezabudowanym, dotychczas przewidzianym na cele usługowe oraz na dostosowaniu konstrukcji zapisów tekstowych oraz graficznych do obecnych przepisów, do aktualnych zasad sporządzania planów miejscowych i do ustaleń obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Szczegóły przyjętych założeń, w tym wskaźniki i uwarunkowania urbanistyczne zawierają ustalenia niniejszej uchwały Rady Miasta Sopotu wraz z rysunkiem planu w skali 1 : 1000

Projekt planu 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 Obszar planu znajduje się w jednostce strukturalnej R-1 „Zamkowa Góra - Grodzisko”

Obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonymi w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, uchwalonym uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r

Projekt uchwały jest zgodny z zapisami Strategii Rozwoju Miasta Sopotu na lata 2022 - 2030 uchwalonej uchwałą Nr XL/685/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 r , przede wszystkim w zakresie

- 1) Rozdziału II Model struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez zgodność z określonymi kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) Rozdziału III Cele, w szczególności poprzez uwzględnienie w treści dokumentu
 - a) pkt 2 Cele strategiczne i operacyjne oraz kierunki działań Cel operacyjny 1 2 Stabilna populacja poprzez wskazane, główne kierunki działań 1 2 2 Program zwiększania atrakcyjności życia w Sopotcie dla aktualnych i potencjalnych mieszkańców poprzez poprawę jakości życia w mieście, Cel operacyjny 2 2 Nowe potencjały, poprzez wskazane, główne kierunki działań 2 2 1 Wzmacnianie roli Sopotu w skali obszaru metropolitalnego i Polski,
 - b) pkt 4 Obszary Strategicznej Interwencji (OSI), obszar I OSI - Dolne Miasto (obszar planu leży w OSI Dolne Miasto), zakładane działania 3 Uatrakcyjnienie i poprawa jakości przestrzeni publicznych, 4 Utrzymanie terenów zieleni oraz aktywna ochrona elementów środowiska przyrodniczego przy zachowaniu możliwości ich użytkowania,
- 3) Rozdziału IV Ustalenia i rekomendacje dla polityki przestrzennej, w szczególności poprzez uwzględnienie w treści dokumentu
 - a) zasady A Ochrona zwartości zabudowy, pkt 2 Zachowanie szczególnej ostrożności w sposobie przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych, które pozostają w rękach gminy,
 - b) zasady B Kreowanie wielofunkcyjnych i zróżnicowanych przestrzennie zespołów zabudowy, pkt

3 Poszerzenie wachlarza funkcji w istniejących i planowanych strukturach zabudowy jako warunek ich atrakcyjności dla różnych grup użytkowników, aktywnych w różnych porach dnia/tygodnia/roku. Wsparcie w utrzymaniu we wszystkich częściach miasta istniejących, wartościowych funkcji i aktywności, głównie rzeczywistej funkcji mieszkaniowej,

- c) zasady C Ochrona środowiska naturalnego, krajobrazu i obiektów dziedzictwa kulturowego, pkt 2 Respektowanie zakazów i ograniczeń wynikających z ustanowionych form ochrony, a także objęcie ochroną prawną kolejnych, szczególnie cennych przyrodniczo terenów i obiektów

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2026 r. do 25 marca 2026 r. W okresie wyłożenia, w dniu 11 marca 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 8 kwietnia 2026 r. wniesiono uwagi do projektu planu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1112 ze zmianami) poprzez stosowne obwieszczenie Prezydenta Miasta Sopotu zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu, ogłoszenie w lokalnej prasie, na stronie internetowej miasta Sopotu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku SIOS.

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

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

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

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

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

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski,
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – jeżeli zostało przeprowadzone,
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 1) W projekcie planu zostały uwzględnione wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozowanie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko odbywało się równolegle z pracami nad sporządzeniem projektu dokumentu. Wyniki przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko, dołączonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłanej do odpowiednich organów uzganiających i opiniujących oraz wyłożonej, wraz z projektem planu do publicznego wglądu. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu

- nie spowoduje w żadnym przypadku pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały ustanowione poszczególne formy ochrony przyrody, a także nie wpłynie na ich integralność,
- nie będzie źródłem oddziaływań na teren użytku ekologicznego „Jar Swelini”,
- będzie skutkowało dalszymi miejscowymi nieodwracalnymi, zmianami i przekształceniami w szacie roślinnej na terenach przeznaczonych pod planowaną zabudowę, połączonymi z wycinką pojedynczych drzew i likwidacją płatów zakrzewień,
- wpłynie na miejscowe obniżenie bioróżnorodności w jego granicach, ale nie prognozuje się, aby realizacja planowanej zabudowy miała wpływ na obniżenie różnorodności biologicznej na terenach przyległych, w szczególności w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rąfy Kamienne Orłowa

- PLH220105, jak również nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na szatę roślinną, a tym samym na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny i na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- nie wpłynie znacząco na ilość osobników oraz gatunków zwierząt występujących w jego granicach, również nie wpłynie znacząco na powstanie konieczności przenoszenia się zwierząt na tereny poza jego granice, co jednak nie będzie źródłem oddziaływań na faunę na pozostałych przyległych fragmentach miasta oraz w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rify Kamienne Orłowa PLH220105, a przede wszystkim nie będzie wpływać na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny i na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
 - nie będzie w żadnym przypadku niekorzystnie oddziaływać na stan aerosanitarny uzdrowiska Sopot, a tym bardziej na jego wartości przyrodnicze i fizjografię oraz jego układ urbanistyczny i na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska,
 - nie wpłynie w żaden sposób na zmianę warunków klimatu akustycznego nie tylko w jego granicach, ale również na terenach przyległych, w tym przede wszystkim w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rify Kamienne Orłowa PLH220105, a tym samym nie będzie w żadnym przypadku zagrazać przedmiotom ochrony, dla których został on ustanowiony,
 - nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań akustycznych na istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową i usługową, jak również nie będzie istotnym źródłem niekorzystnych oddziaływań na warunki klimatu akustycznego, a tym samym na fizjografię uzdrowiska oraz jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na walory lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
 - nie będzie skutkować zmianami aktualnie korzystnych warunków klimatu lokalnego, jedynie okresowo, w wyniku realizacji planowanej zabudowy może wystąpić krótkookresowe ograniczenie ogólnego przewietrzania terenu objętego projektem planu oraz terenów bezpośrednio przyległych, nie będzie w żaden sposób oddziaływać na warunki klimatyczne obszaru Natura 2000 Klify i Rify Kamienne Orłowa PLH220105, a tym samym nie będzie w żadnym stopniu źródłem zagrożeń dla przedmiotów ochrony, dla których został on ustanowiony,
 - nie będzie w żadnym przypadku skutkować zmianami warunków klimatu lokalnego w jego granicach, a tym bardziej na obszarach bezpośrednio przyległych. Jednocześnie nie będzie źródłem oddziaływań na warunki topoklimatyczne i walory przyrodnicze uzdrowiska Sopot, na jego fizjografię oraz na jego układ urbanistyczny i na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska,
 - nie będzie wymagała zmiany w układzie wód powierzchniowych w wyniku realizacji planowanej zabudowy i zagospodarowania terenów włączonych w jego granice, ponadto nie będzie źródłem zamulenia lub zanieczyszczenia wód Swelini, a tym samym nie będzie w żadnym przypadku oddziaływać na wody powierzchniowe obszaru Natura 2000 Klify i Rify Kamienne Orłowa PLH220105,
 - nie będzie w żadnym przypadku źródłem zagrożeń do osiągnięcia celów środowiskowych dla JCWP wód przejściowych TW20004WB6 Zatoka Gdańska Wewnętrzna, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, jednocześnie nie będzie w żadnym przypadku źródłem zagrożeń dla stanu czystości wód Zatoki Gdańskiej Wewnętrznej, a tym samym źródłem zagrożeń dla stanu czystości wód w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rify Kamienne Orłowa PLH220105 i nie będzie w żadnym stopniu zagrazać przedmiotom ochrony, dla których został on ustanowiony,
 - wymagać będzie miejscowego uregulowania poziomu wód gruntowych, jak również i miejscowego okresowego odwodnienia wykopów fundamentowych, gdyż jego ustalenia dopuszczają możliwość realizacji kondygnacji podziemnych,
 - wystąpienie krótkookresowych, a miejscami stałych zmian stosunków wód gruntowych w jego granicach,
 - nie będzie w żadnym przypadku istotnym źródłem zmian czy przekształceń w rzeźbie terenu włączonego w jego granice w wyniku realizacji planowanej zabudowy, jednocześnie nie będzie źródłem zmian, czy jakichkolwiek przekształceń w rzeźbie terenu na obszarach istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a przede wszystkim w rzeźbie terenów włączonych w granice obszaru Natura 2000 Klify i Rify Kamienne Orłowa PLH220105, niewielkie, miejscowe nieodwracalne zmiany i przekształcenia w rzeźbie terenu w granicach analizowanego projektu planu, nie będą wpływały na walory przyrodnicze, a tym samym na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny, a także na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
 - w tym realizacji planowanej zabudowy wraz z elementami infrastruktury technicznej i drogowej skutkować będzie znaczącymi zmianami i przekształceniami w budowie geologicznej utworów powierzchniowych, miejscami o charakterze wieloprzestrzennym, jednocześnie miejscowe, wieloprzestrzenne, znaczące, nieodwracalne zmiany i przekształcenia w budowie geologicznej utworów powierzchniowych w granicach obszaru objętego projektem planu, nie będą wpływały na walory przyrodnicze, a tym samym na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny, a także na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,

- nie będzie źródłem oddziaływania transgranicznego według przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska,
- nie będzie źródłem jakichkolwiek oddziaływań na inne dobra materialne oraz na istniejącą zabudowę w północnej części miasta, równocześnie nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na walory przyrodnicze i krajobrazowe miasta, na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- nie będzie źródłem oddziaływań skumulowanych

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku zaopiniował projekt planu z uwagami, które zostały wzięte pod uwagę przez organ sporządzający projekt planu. W wyniku przeprowadzonej analizy, nie uwzględniono uwagi (zalecenia) w brzmieniu „w karcie terenu 7US-ZP zaleca się, aby wysokość zabudowy budynków i budowli była wyrażona nie tylko w m n p m, ale również w metrach (tzw. wysokość względna), w celu ujednoczenia danych”. Określenie wysokości w m n p m w wybranych terenach wynika z zapisów panu obowiązującego. Ponadto jest to ściśle, jednoznaczne określenie na terenach o zróżnicowanej rzeźbie. Druga uwaga w brzmieniu „wysokość budynków i budowli nie powinna przekraczać wysokości okolicznych drzew” jest zaleceniem mało precyzyjnym ze względu na zróżnicowaną rzeźbę terenu i różne wysokości drzew. Generalnie można stwierdzić, że przyjęte wysokości zabudowy spełniają ten warunek. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku oraz w zakresie ochrony przyrody, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie zaopiniował projekt planu z uwagą w brzmieniu „w ustaleniach dotyczących zasad ochrony środowiska i przyrody w poszczególnych kartach terenu, należy uszczegółowić rodzaju terenu, dla którego obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z rodzajem terenów wskazanych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku”. W projekcie planu przyjęto rodzaj przeznaczenia poszczególnych terenów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z reguły jest to przeznaczenie mieszane, dopuszczające różne rodzaje funkcji. Dlatego, również biorąc pod uwagę możliwość zmian w przepisach, zastosowano zapis w brzmieniu „obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych”. Zapis ten będzie aktualny i będzie spełniał swoją rolę nawet w przypadku zmiany przepisów rozporządzenia Ministra Środowiska. Pomorski Państwowy Inspektor Sanitarny zaopiniował projekt planu bez uwag.

Ad 3) W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania tego planu na środowisko, wniesiono uwagi. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

Ad 4) Położenie obszaru objętego projektem planu oraz przyszłe jego zagospodarowanie wyklucza jakąkolwiek możliwość powstania transgranicznych oddziaływań na środowisko. Obszar Sopotu i jego najbliższe otoczenie nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości granic miasta od granicy państwa jest znaczna. Prognozuje się, że skutki realizacji ustaleń projektu planu nie będą źródłem oddziaływania transgranicznego w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, nie przeprowadzono zatem postępowania w tym zakresie.

Ad 5) Monitoring to system kontrolno-decyzyjny umożliwiający identyfikację i prognozowanie stanu środowiska na podstawie opracowywanych prognoz przy uwzględnianiu zwłaszcza potrzeb gospodarczych, społecznych, zdrowotnych i rekreacyjnych. W prognozie oddziaływania na środowisko nie określono terminów i elementów środowiska, które należałoby monitorować w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu. Monitorowanie skutków zmian w środowisku powstałych w skutek realizacji ustaleń projektu planu (o ile można mówić o istotnych, odczuwalnych i zauważalnych zmianach) będzie można analizować na podstawie sporządzanej nowej edycji strategicznych map akustycznych dla dróg w mieście, czy oceny stanu aerosanitarnego i warunków klimatu akustycznego uzdrowiska Sopot.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta, w celu oceny aktualności planów miejscowych, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. W tym okresie dokonywana będzie ocena skutków realizacji ustaleń, między innymi analizowanego projektu planu w kontekście zgłoszonych wniosków o ich zmianę. Możliwość realizacji tych wniosków będzie także uzależniona od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców. Ponadto w okresie sporządzania Ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, czy nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego analizowanym projektem planu, a także w czasie wykonywania opracowań ekofizjograficznych podstawowych, również będzie można przeanalizować ewentualne skutki realizacji analizowanego projektu planu.

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

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

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W granicach projektu planu występuje jeden obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, budynek przy ul. Zamkowa Góra 1. Nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia głównie poprzez zapisy które uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami poprzez odpowiednie zapisy. Niezależnie od ustaleń projektu planu potrzeby osób z niepełnosprawnościami zapewniają przepisy odrębne

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów. Natomiast przewidziana budowa dróg publicznych wraz sieciami infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminnym, które może być współfinansowane z środków zewnętrznych. Jednocześnie istnieją możliwości zbycia nieruchomości komunalnych

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

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2026 r. do 25 marca 2026 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 11 marca 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu

Poprzez odpowiednie zapisy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zapis zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zaopiniowany przez dysponenta sieci gwarantuje odpowiednią jakość i ilość wody dla ww. celów

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

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

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

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

Zgodnie z przepisem artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego” Prezydent miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać radzie miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej w celu podjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych

Prezydent Miasta Sopotu dokonał tej analizy w ramach kadencji 2018 – 2024, Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr LIII/907/2024 z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Sopotu. Wyniki przeprowadzonej analizy wskazują, że należy kontynuować proces sporządzania planów i/lub zmian planów, niezależnie od aktualności planów obowiązujących, w tym na podstawie podjętych uchwał. Do tej grupy planów zaliczyć należy przedmiotowy projekt planu

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów. Natomiast przewidziana budowa dróg publicznych wraz sieciami infrastruktury technicznej jest zadaniem własnym gminnym, które może być współfinansowane z środków zewnętrznych. Jednocześnie istnieją możliwości zbycia nieruchomości komunalnych. Uchwalenie planu pozwoli na zagospodarowanie jednego z najbardziej atrakcyjnych terenów miasta w sąsiedztwie pasa nadmorskiego, przy wlocie do miasta od strony Gdyni.

Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Agata Szymkowiak

WICEPREZYDENT MIASTA Sopotu

Magdalena Cieślak