



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 24 października 2016 r.

Poz. 3486

### UCHWAŁA NR XXI/280/2016 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 12 września 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie w zakresie terenu 09 U (M-3/03)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, zmiany: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, Dz. U. z 2016 r., poz. 961, Dz. U. z 2016 r., poz. 1250) 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 2016 r., poz. 446), Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie w zakresie terenu 09 U (M-3/03) zwana dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r.

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

§ 2. W uchwale Nr XII/168/2007 z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 12 z dnia 15 lutego 2008 r., poz. 333) zmienionej uchwałą nr XXVIII/392/2013 z dnia 17 maja 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 5 lipca 2013 r. poz. 2728), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

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

„1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 09 U:”;

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

„1a. Wyjaśnienie użytych pojęć dla terenu oznaczonego symbolem 09 U:

1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w rozdziale 2 w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury;

2) zabudowa – budynki i budowle (wiaty);

3) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez *powierzchnię całkowitą zabudowy* należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych zabudowy znajdującej się na działce budowlanej;

- 4) wysokość zabudowy - wysokość służąca określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu:
    - a) budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) budowli, mierzona od naturalnej warstwy terenu, uśrednionej w granicach rzutu do najwyższego punktu obiektu;
  - 5) maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu) zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - 6) przestrzeń publiczna - tereny powszechnie dostępne, o funkcji sprzyjającej kontaktom społecznym (place, ulice, ciągi piesze i inne tereny publiczne) oraz postrzegane z nich otoczenie;
  - 7) nośniki reklamowe - tablice reklamowe, urządzenia reklamowe i szyldy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 9) linie zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
  - 10) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 11) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
  - 12) 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;
  - 13) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
  - 14) makroniwelacja - wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu prowadzące do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu; za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej;
  - 15) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.”,
- c) w ust. 3, Karta terenu odnosząca się do terenu o numerze 09, otrzymuje brzmienie:
- „KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-3/03
1. Numer terenu: 09.
  2. Powierzchnia: 0,65 ha.

3. Przeznaczenie: U – teren zabudowy usługowej – usługi zdrowia.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
  - 2) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 1 oraz w niniejszym paragrafie.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) wysokość zabudowy:
    - a) budynki z wyjątkiem garaży:
      - w granicach strefy „A” do 16,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
      - w granicach strefy „B” do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - b) garaże i wiaty - do 3 m;
  - 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%;
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 35% powierzchni terenu;
  - 5) forma zabudowy: wolnostojąca i/lub zwarta;
  - 6) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste o kącie połaci dachowych do 45°;
  - 7) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6; minimalna – 0,
  - 8) szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
    - a) minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działek: dowolna,
    - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
  - 9) inne ustalenia:
    - a) zakaz makroniwelacji,
    - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących wg parametrów określonych w pkt 5 karty terenu; ustalenie nie dotyczy garaży na działkach nr 4/11 i 4/12, dla których ustala się zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
    - c) istniejącą zabudowę uznaje się za zgodną z planem,
    - d) zaleca się zróżnicowanie architektury czwartej kondygnacji,
    - e) w okresie docelowym zaleca się wykorzystanie skarp dla celów organizacji parkingu wielopoziomowego.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
  - 1) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - 2) poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy szpitalnej i domów opieki społecznej,
  - 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,

4) dla terenów o gruntach słabonośnych, o znacznych spadkach terenu lub z wysokim poziomem wód gruntowych dla posadowianych obiektów, na etapie projektu budowlanego należy sporządzić ocenę warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej między innymi przewidującej skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń.

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

1) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu;

2) w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych;

3) w granicach terenu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1) mała architektura: dopuszcza się,

2) nośniki reklamowe:

a) ogranicza się wielkość nośników reklamowych na budynku do 3,0 m<sup>2</sup>,

b) lokalizację i formę nośników reklamowych na budynkach projektowanych należy przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,

c) wprowadza się zakaz sytuowania nośników reklamowych na ogrodzeniach, wiatach i garażach oraz jako form wolnostojących; zakaz nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych,

d) wyklucza się umieszczanie nośników reklamowych powyżej parterów;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się;

4) urządzenia techniczne: dopuszcza się,

5) zieleń: dopuszcza się.

10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

2) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w ust. 10.

12. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od ulicy 34 KDW; dopuszcza się dojazd od ulicy wewnętrznej w granicach terenu 11.MW;

2) parkingi: zalecane nie mniej 5 miejsc postojowych (mp) na 10 łózek w granicach terenu; ze względu na sąsiedztwo przystanku autobusowego dopuszcza się zmniejszenie zalecanej liczby miejsc postojowych; minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 mp;

3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej,

- c) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych: na terenie działki, ewentualnie do kanalizacji deszczowej na warunkach miejskiego zarządcy systemu,
- d) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów,
- f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
- g) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

14. Stawka procentowa: 30%.”;

2) załącznik nr 1 do uchwały Nr XII/168/2007 z dnia 21 grudnia 2007 r. w zakresie obszaru objętego planem otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Załącznikami do uchwały są:

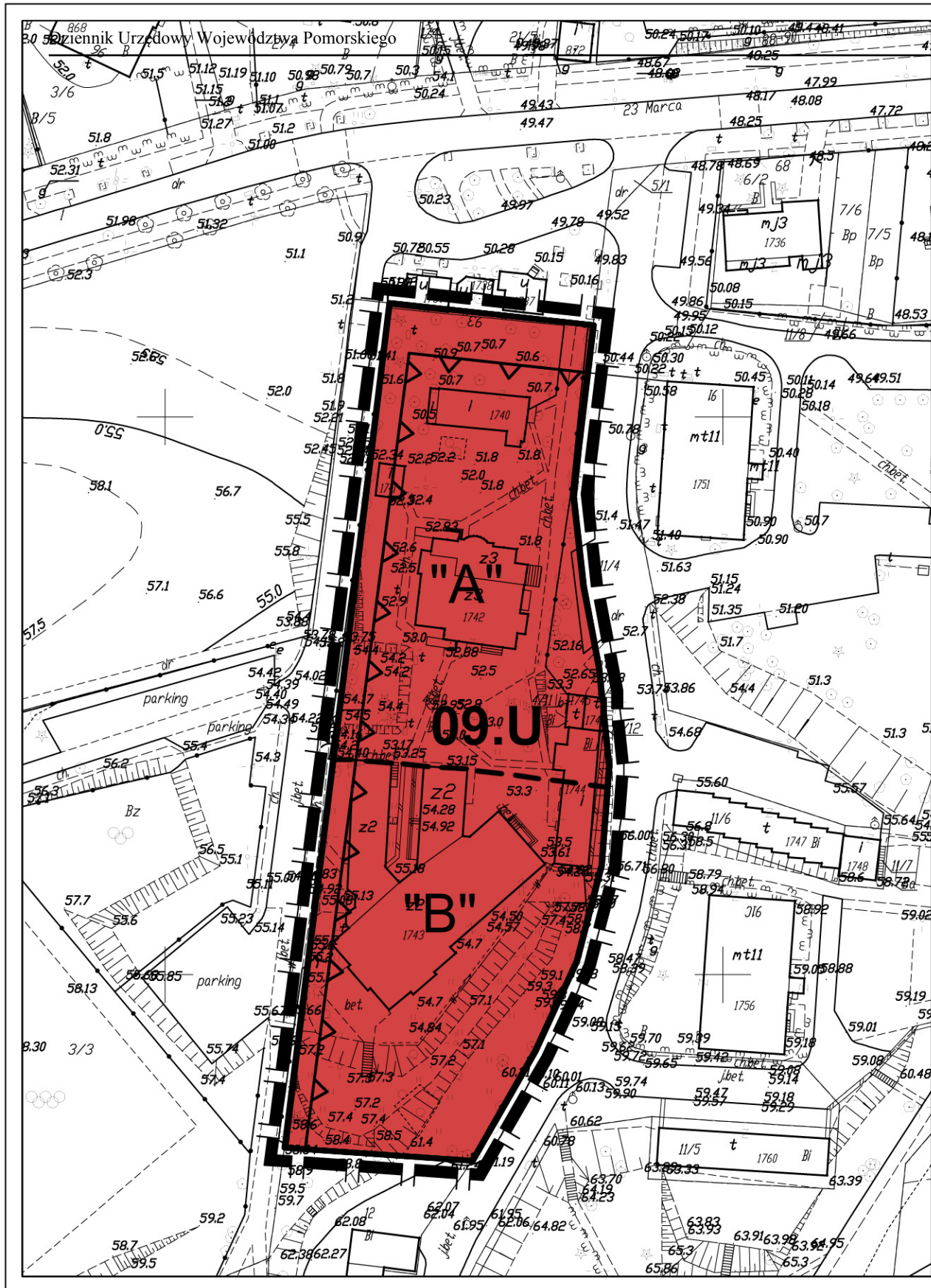
- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Sopotu

**Wiczesław Augustyniak**





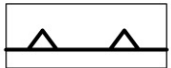

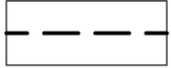

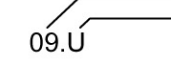



**M-3/03**

**MIASTO SOPOT**  
**ZMIANA FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU OPERY LEŚNEJ, OSIEDLI "PRZYLESIE" I "ZACISZE" W MIEŚCIE SOPOCIE W ZAKRESIE TERENU 09U**

**RYSUNEK PLANU** Skala 1:1000

**OZNACZENIA**







-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
  -  CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY "B2" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
  -  CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W ZASIĘGU STREFY OTOCZENIA ZESPOŁU URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWEGO SOPOTU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POMORSKIEGO (NR REJESTRU 936), W STREFIE OCHRONY KRAJOBRAZU
- LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW**
  -  MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  -  LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO NA STREFY "A" I "B"
  -  OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
  -  OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU  
OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU**
  -  **U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Poz. 3486

**ZALĄCZNIK NR 1**  
 DO UCHWAŁY NR ~~XXI/280/2016~~ Uchwały Nr XXI/280/2016  
**RADY MIASTA SOPOTU**  
 Rady Miasta Sopotu  
 z dnia 12 września 2016 r.



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

-  granice obszaru objętego planem
-  strefa zabudowy mieszkaniowej i usługowej
-  tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez możliwości przekształceń na zabudowę wielorodzinną powyżej 4 mieszkań
-  strefa usług z zakresu sportu ponadlokalnego
-  strefa lasów
-  granice Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego



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

**ZMIANA FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU OPERY LEŚNEJ, OSIEDLI "PRZYLESIE" I "ZACISZE" W MIEŚCIE SOPOCIE W ZAKRESIE TERENU 09U**

NAZWA RYSUNKU	<b>RYSUNEK PLANU</b>	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski	
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski mgr Elżbieta Daniell mgr inż. arch. Łukasz Górczyński	
LIPIEC 2016 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1

PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PESZKOWSKI - DANIELL  
 ul. Chopina 26a, 81-782 Sopot, tel./fax (0-58) 550-15-22, e-mail planprojekt@interia.pl

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI/280/2016  
Rady Miasta Sopotu  
z dnia 12 września 2016 r.

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

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6-go do 30-go czerwca 2016 r. W ustalonym terminie do dnia 15 lipca 2016 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/280/2016  
Rady Miasta Sopotu  
z dnia 12 września 2016 r.

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

**I. BUDOWA DRÓG:**

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

**II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.