



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 19 maja 2026 r.

Poz. 2172

UCHWAŁA NR XXII/267/2026 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25), 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 0,91 ha, graniczy: od północy z ulicą Fryderyka Chopina, od zachodu z ulicą Jana Sobieskiego, od południa z terenem zabudowy mieszkaniowej, od wschodu z przejściem pieszym.

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

Rozdział 1.

Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

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

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały.

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

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej;
- 2) **strefa** - część terenu wydzielona liniami podziału wewnętrznego;
- 3) **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;
- 4) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsca postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnościami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami;
- 5) **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;
- 6) **linie zabudowy:**
 - a) nieprzekraczalne - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązujące - linie wyznaczające przebieg lica budynku,
 - c) ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrolapów) 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 i tarasów;
- 7) **wykusz** - element architektury budynku wystający poza płaszczyznę ściany zewnętrznej 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;
- 8) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 9) **minimalny udział zieleni** - minimalny udział terenów zieleni w rozumieniu przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określona w procentach wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **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;
- 11) **połacie eksponowane z przestrzeni publicznych** - połacie dachów elewacji frontowej budynków o kącie nachylenia powyżej 30°;
- 12) **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;

- 13) **budynki istniejące** - budynki, które istnieją w dniu wejścia w życie niniejszego planu; za istniejące budynki uznaje się również te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę; 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;
- 14) **budynki objęte ochroną konserwatorską** - budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 16) **karta terenu** - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami planu oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym: MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – karta terenu 1MN-MW-U

§ 4. 1. Powierzchnia: 0,91 ha.

2. Przeznaczenie: **MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Zakres usług: usługi nieuciążliwe.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linie zabudowy,
 - c) ustalenia zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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) ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów;
- 4) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu zabudowy objętego planem;
- 5) 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;
- 6) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania: nie dotyczy, teren ukształtowany przestrzennie;
- 7) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w karcie terenu.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: wg rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - w strefie a - 16,0 m,

- w strefie b - 13,0 m; ustala się konieczność zróżnicowania wysokości w poszczególnych partiach budynku poprzez jej wyraźną artykulację,
 - w strefie c - 11,5 m,
 - w strefie d - 12,5 m,
 - w strefie e - dopuszcza się możliwość nadbudowy budynków wyłącznie wg ustaleń zawartych w ust. 7 pkt 4, jednak nie więcej niż do 16,0 m,
- b) budowli: dowolna;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- a) w strefie a - 40%,
 - b) w strefie b - 35%,
 - c) w strefach c, d - 30%,
 - d) w strefie e - dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wg ustaleń zawartych w ust. 7 pkt 4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) minimalny udział zieleni: 10%;
- 6) gabaryty obiektów: pionowe – wg pkt 2, poziome – wg pkt 3, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 7 pkt 2;
- 7) geometria dachu:
- a) w strefie a - dachy o kącie nachylenia połaci: 10°-20°,
 - b) w strefie b - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni rzutu budynku,
 - c) w strefie c - dach o kącie nachylenia połaci 10°-20°,
 - d) w strefie d - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci: 40°-45° lub mansardowe o kącie nachylenia połaci: dolnej w przedziale 60°-70°, górnej w przedziale 20°-30°,
 - e) w strefie e - wg ustaleń zawartych w ust. 7 pkt 4;
- 8) nadziemna intensywność zabudowy:
- a) maksymalna:
- w strefie a - 2,0,
 - w strefie b - 1,5,
 - w strefie c - 0,9,
 - w strefie d - 1,2,
 - w strefie e - nie dotyczy; dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy budynków wg ustaleń zawartych w ust. 7 pkt 4;
- b) minimalna:
- w strefie a - 1,2,
 - w strefach b, c, d, e - dowolna;
- 9) parametry działek budowlanych:
- a) minimalna wielkość działki budowlanej: 0,15 ha,
 - b) szerokość frontu działek: dowolny,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych,
 - d) parametry działek budowlanych powinny być zgodne z ustaleniami zawartymi w ust. 7 pkt 1;

10) inne ustalenia:

- a) w strefie b ustala się konieczność rozczłonkowania elewacji na odcinki o długości nie większej niż 20,0 m poprzez artykulację ścian zewnętrznych w rzucie poziomym w formie cofnięcia/wysunięcia o nie mniej niż 1,5 m po obu stronach budynku,
- b) ustala się zakaz lokalizacji budowli z wyłączeniem schodów terenowych, ciągów pieszych i jezdnych, miejsc postojowych oraz trafostacji,
- c) dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej T-2812 na warunkach zarządcy sieci,
- d) w przypadku dachów spadzistych o nachyleniu połąci powyżej 30° ustala się krycie dachówką ceramiczną,
- e) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek,
- f) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych wraz z obsługującymi je obiektami budowlanymi,
- g) ustala się zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,
- h) 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. 6 pkt 8,
- i) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację 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.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych;
- 2) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 3) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;
- 4) projektowanie i utrzymanie terenów zielonych powinno być związane z gospodarką wodami opadowymi, retencją np. przez ogrody deszczowe bądź zbiorniki retencyjne z funkcją podlewania zieleni, nawierzchnie przepuszczalne itp.;
- 5) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;

- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) 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;
- 9) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 10) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, w tym nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych; w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi ul. Chopina a elewacjami frontowymi budynków wymagana zieleń ozdobna, tzw. przedogródki;
- 11) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w ust. 3 i 4.

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

- 1) teren położony jest w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej; w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej wszelkie zamierzenia inwestycyjne: budowlane, wycinka drzew, podziały geodezyjne w ww. obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w obszarze planu obejmującym fragment strefy ochronnej A-3 ustala się:
 - a) ochronę konserwatorską budynków o wartościach kulturowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków wg ustaleń zawartych w pkt 4 niniejszego ust. 7,
 - b) ochronę historycznej struktury przestrzennej, w tym: układu wolnostojących budynków wśród zieleni, historycznych linii zabudowy oraz wysokości zabudowy,
 - c) ochronę historycznych przedogródków (zagospodarowanie ich w formie zieleni) i zieleni wysokiej,
 - d) konieczność harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny: nawiązanie skali, formy oraz lokalizacji nowej zabudowy do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących sylwetę całego zespołu oraz wewnątrz ulicznych,
 - f) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - g) w przypadku budowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektów obowiązuje wymóg sporządzania studiów krajobrazowych, których zadaniem będzie uzasadnienie rozwiązań przyjętych w koncepcji architektonicznej w zakresie określenia gabarytów tych obiektów, zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów oraz rozwiązań materiałowych i kolorystycznych z nawiązaniem do dobrych przykładów architektury w okolicy;
- 3) w granicach planu znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, są to: budynki przy ul. Chopina 16, 18, 20, 22, 24A, 26, 26A, 26C;
- 4) zakres ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską:
 - a) w przypadku robót budowlanych prowadzonych przy budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagany priorytet działań konserwatorskich oraz stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) w przypadku dopuszczenia rozbioru budynku objętego ochroną konserwatorską nowoprojektowany obiekt należy lokalizować w miejscu rozbieranego budynku, dla nowoprojektowanego obiektu wymagana historyczna forma i gabaryty,

- c) dopuszcza się przekształcenia kondygnacji parterów związane z ewentualną funkcją usługową w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
 - d) ochrona / zachowanie wysokości zabudowy i kształtu dachu (kąty głównych połączeń dachu) z dopuszczeniem:
 - podniesienia wysokości budynku o nie więcej niż 35 cm w przypadku uzasadnionym konstrukcyjną potrzebą wykonania wieńca,
 - podniesienia wysokości budynku o nie więcej niż 100 cm w przypadku uzasadnionym koniecznością dostosowania do standardów technicznych w zakresie ocieplenia i wysokości użytkowej pomieszczeń,
 - podniesienia wysokości budynku powyżej 100 cm w przypadku uzasadnionym studiami krajobrazowymi; dla formy architektonicznej rozbudowy i nadbudowy ustala się wymóg nawiązania do architektury budynku chronionego z zachowaniem zdecydowanej jego dominacji i czytelności kompozycji, podniesienie wysokości budynku warunkuje się zachowaniem historycznych elementów więźby dachowej, tj. profilowanych końcówek krokwi, gzymsów, dekoracji laubzegowych; wysokość budynku nie może przekroczyć 16,0 m,
 - e) dopuszczenie okien połaciowych wyłącznie na połaciach o kącie nachylenia poniżej 22° lub innych nieekspozowanych z terenów ogólnodostępnych, przy jednoczesnym braku ich negatywnego wpływu na wartość zabytku, zakaz lokalizacji lukarn,
 - f) zachowanie zasadniczych proporcji rzutu z dopuszczeniem rozbudowy do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wyłącznie od strony elewacji wtórnie przekształconych lub nieekspozowanych od strony przestrzeni publicznych (część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, 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,
 - g) zachowanie zasady kompozycji elewacji budynku, to jest: rozmieszczenia i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych historycznej stolarki okiennej,
 - h) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej, a w przypadku wtórnej – zastosowanie historycznego materiału z dopuszczeniem możliwości zmiany konstrukcji okna przy zachowaniu podziału, profili w części zewnętrznej; w parterach usługowych dopuszcza się stosowanie ślusarki z zachowaniem profili i podziałów,
 - i) zachowanie historycznego detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
 - j) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami,
 - k) ewentualne docieplenie budynków objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się tylko w przypadku elewacji historycznie tynkowanych, bez detalu, nieekspozowanych z terenów ogólnodostępnych,
 - l) kolorystyka elewacji w nawiązaniu do historycznych kolorów wynikających z przeprowadzonych badań konserwatorsko - architektonicznych tj. badań stratygraficznych;
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu) – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2 niniejszego ust. 7;
- 6) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

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:

- 1) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 7 pkt 1 niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 2) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w ust. 3, 6, 7 oraz w niniejszej karcie terenu;
- 3) teren 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” i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 4) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w ust. 9 niniejszej karty terenu.

11. Zasady dotyczące systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez ul. Fryderyka Chopina i Jana Sobieskiego;
- 2) dostępność drogowa:
 - a) strefa a - od ul. Jana Sobieskiego,
 - b) strefy b, e - od ul. Fryderyka Chopina,
 - c) strefy c, d - od drogi wewnętrznej poza granicą planu;
- 3) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania samochodów osobowych (mp):
 - a) 1 mp / 1 mieszkanie, w tym dla mieszkań powstałych w wyniku podziału,
 - b) 0 mp dla zabudowy istniejącej,
 - c) 1 mp / 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług: 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 6-15, 2 mpk jeżeli liczba mp wynosi 16-40,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 0,
- 5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: w granicach działki budowlanej;
- 6) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania rowerów (mr):
 - a) 1 mr / 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 mr / 200 m² powierzchni usług, nie mniej niż 2 mr;
- 7) sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania rowerów: w granicach działki budowlanej.

12. Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - b) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki; zaleca się:

- zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, urządzenia rozsączające, drenaże, itp.,
 - zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów wodnych, obiektów małej retencji,
 - realizację dachów zielonych intensywnych oraz ścian zapewniających naturalną wegetację roślinności i retencję wód opadowych,
- c) dopuszcza się 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 rozsączanie 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,
- d) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc do parkowania wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
- f) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
- 4) 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 z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzywaną z biomasy; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 5) 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 wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzywaną z biomasy; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;
- 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 7) 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. Inne zapisy:
- 1) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
 - 2) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy i sposobu użytkowania na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
 - 3) określone w ust. 4 pkt 9 niniejszej karty terenu parametry działek budowlanych nie dotyczą: terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, podziałów korygujących i porządkujących;
 - 4) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych; w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wykonać ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w obszarze oddziaływania inwestycji oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń.

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. Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem uchwała Nr XXV/343/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru położonego w kwartale ulic Sobieskiego, Chrobrego, Grunwaldzkiej i Chopina w mieście Sopotie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 6 marca 2013 r., poz. 1291).

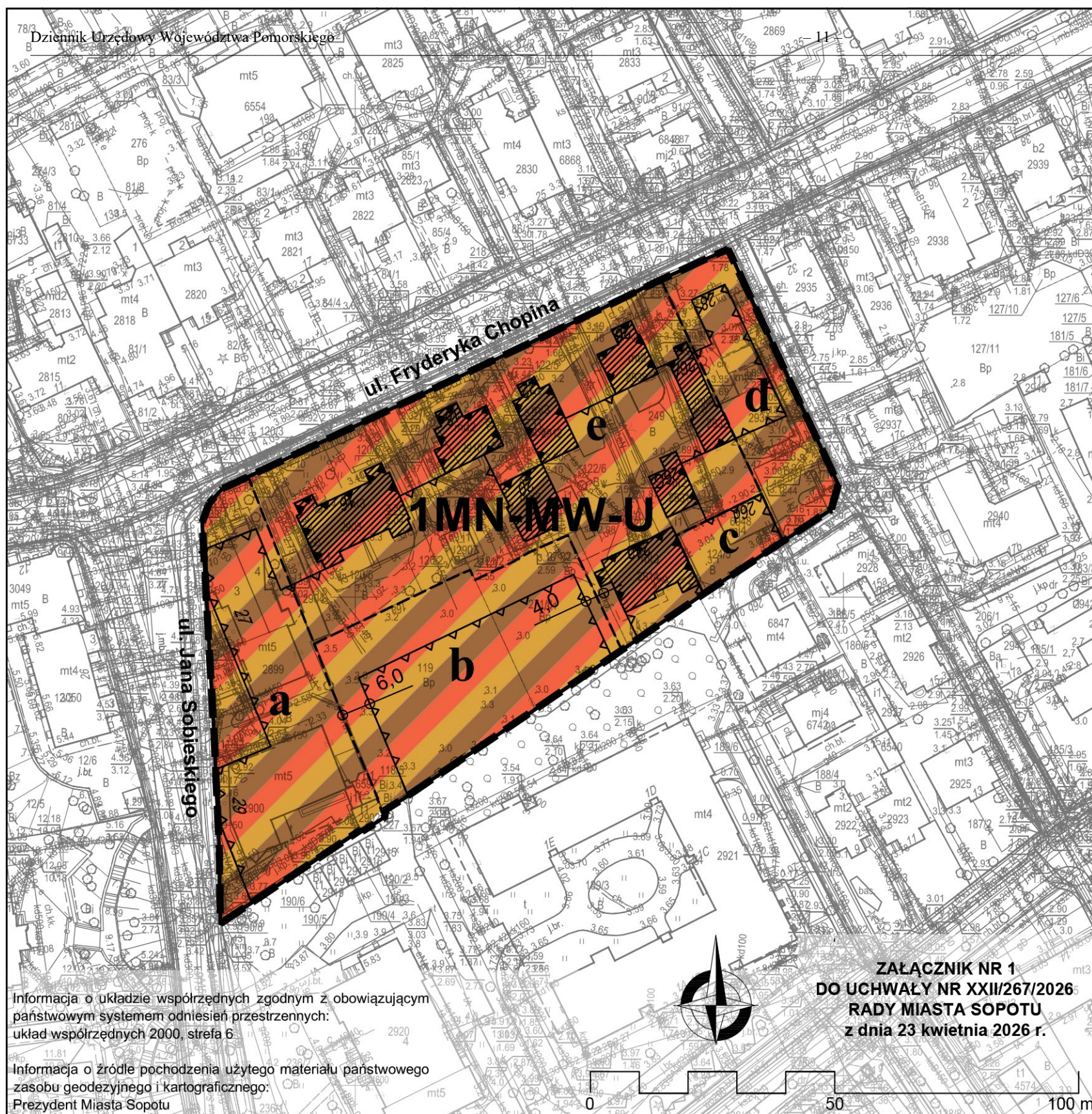
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 6, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodnicząca Rady Miasta
Sopotu

Aleksandra Gosk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH „M” W MIEŚCIE SOPOCIE, ETAP II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

RYSunEK PLANU Skala 1:1000



Informacja o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych: układ współrzędnych 2000, strefa 6

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Prezydent Miasta Sopotu

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/267/2026
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 23 kwietnia 2026 r.**

LEGENDA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

OBSZAR OBJĘTY PLANEM
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY A-3 RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ ZESPOŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO SOPOTU, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POMORSKIEGO (NR. REJESTRU 936)

BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZAR OBJĘTY PLANEM
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "SOPOT - NADMORSKIE UZDROWISKO"

OBSZAR OBJĘTY PLANEM
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY "B1" OCHRONY UZDROWISKOWEJ

OBSZAR OBJĘTY PLANEM
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 111 SUBNIECKA GDAŃSKA I GZWP NR 112 ŻULAWY GDAŃSKIE

LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

NUMER TERENU
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

1MN-MW-U

LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

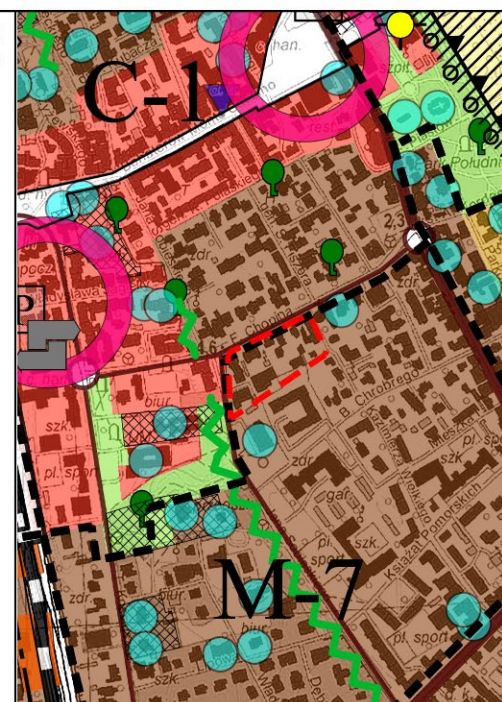
OZNACZENIA STREF WYDZIELONYCH LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

PRZEZNACZENIE TERENU WYDZIELONEGO LINIĄ ROZGRANICZAJĄCĄ - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

MN-MW-U
TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOPOTU uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. skala 1:10 000

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | granica obszaru objętego planem | | obiekty wpisane do rejestru zabytków |
| | granice jednostek urbanistycznych | | obszary wpisane do rejestru zabytków |
| | wielofunkcyjne tworzące centrum usługowe miasta | | punkty widokowe |
| | wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych | | granica pasa technicznego |
| | tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej | | drogi zbiorcze (Z) |
| | tereny usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej | | wybrane drogi lokalne (L) |
| | tereny centrum miasta | | wybrane skrzyżowania |
| | śródmiejski ciąg pieszy | | linie kolejowe |
| | koncentracja usług centrowirycznych | | dworzec kolejowy i przystanki SKM |
| | plaże i wydmy | | węzły integracyjne metropolitalny i lokalne |
| | inne tereny zieleni, w tym parki, sport lokalny / cmentarze | | |
| | pomniki przyrody | | |
| | Klif Sopotki | | |
| | główne ciągi rekreacyjno - spacerowe | | |
| | strefa infrastruktury teletechnicznej Zespołu Zarządzania Wspieraniem Technologicznym Gdynia - Studium Część Tekstowa Rozdz. II, pkt 14 | | |



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH „M” W MIEŚCIE SOPOCIE ETAP II - „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

NAZWA RYSUNKU	RYSunEK PLANU	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski	
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski mgr inż. arch. Łukasz Górczyński	
LUTY 2026 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1

PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" WOJCIECH PESZKOWSKI
ul. Gospody 6H, lok. 33, 80-344 Gdańsk, tel. 602 501 554, e-mail planprojekt@interia.pl

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXII/267/2026 Rady Miasta Sopotu z dnia 23 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopocie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopocie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopocie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25), zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 sierpnia 2025 r. do 15 września 2025 r. w ustalonym terminie do dnia 29 września 2025 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2026 r. do 8 marca 2026 r. W ustalonym terminie do 22 marca 2026 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXII/267/2026 Rady Miasta Sopotu z dnia 23 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

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

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

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/267/2026

Rady Miasta Sopotu

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę