



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 czerwca 2026 r.

Poz. 2533

UCHWAŁA NR XXIII/286/2026 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap VI – R-3/05d (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, obręb 33)

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 „R” w mieście Sopocie, Etap VI – **R-3/05d** (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, obręb 33) 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 0,87 ha, graniczy: od północnego wschodu z Aleją Wojska Polskiego, od północnego zachodu z ulicą Emilii Plater, od południowego zachodu z ulicą Emilii Plater i terenem zieleni, od południowego wschodu z terenem zieleni.

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) **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;
- 4) **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;
- 5) **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 elementów drugorzędnych, takich jak: balkony, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne na kondygnację parteru, windy, urządzenia dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki), części podziemne obiektów budowlanych, tarasy;
- 6) **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;
- 7) **dachy zielone** - otwarta, porośnięta roślinnością powierzchnia na najwyższym stropie obiektu budowlanego;
- 8) **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;
- 9) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **karta terenu** - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenu wydzielonego 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 2 tereny o łącznej powierzchni 0,87 ha, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 2 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) U - teren usług;
- 2) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

4. 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 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) 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: charakter zabudowy i detale w sposobie urządzenia terenu;
 - 7) 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) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska;
- 2) zachowanie drzewostanu; ustala się ochronę zieleni semileśnej, stanowiącej fragment pozostałości nadmorskiego boru zwanego Laskiem Karlikowskim;
- 3) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów ze względów sanitarnych (cięcia sanitarne) lub ze względów bezpieczeństwa, należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; 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; przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt;
- 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.; projekty zagospodarowania zieleni przed realizacją należy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków Miasta Sopotu;
- 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) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy przeprowadzić badania hydrogeologiczne;
- 10) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;

11) zasady ochrony i 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, 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-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze 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 historycznej struktury przestrzennej, w tym: układu wolnostojących budynków wśród zieleni i sylwety miasta od strony morza,
- b) ochronę budynków przy ul. Emilii Plater nr 13, 15 i 17; ochronie podlega bryła budynku, w tym gabaryty, kształt dachu, materiały wykończeniowe, lokalizacja na działce; obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy,
- c) ochronę drzew zlokalizowanych w strefie zieleni wyłączzonej z zabudowy, określonej na rysunku planu, które stanowią fragment pozostałości nadmorskiego boru; warunki dla zabudowy w sąsiedztwie drzew:
 - ustala się zakaz wykopów otwartych w gruncie (nawet płytkich) w odległości bliższej niż 3,5 m od skrajni pni drzew oraz w rzutach koron drzew,
 - ściany i zadaszenie projektowanych budynków nie mogą kolidować z pniem i koronami drzew i powinny być oddalone na odległość min. 1 m od skrajni korony drzewa,
 - budynki w sąsiedztwie drzew nie mogą być fundamentowane, płyty fundamentowe nie mogą leżeć bezpośrednio na korzeniach drzew, kształt i rozmiar obiektu musi być dostosowany do rosnących drzew, tak aby drzewa mogły zachować swój naturalny pokrój,
 - minimalną odległość ściany budynku od skraju pnia drzewa określi każdorazowo właściwy konserwator zabytków,
 - zakaz korytowania i prac ziemnych powinien obejmować strefę zieleni, tj. obszar pod koronami drzew i w odległości 3,5 m od skrajni pni drzew;

3) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanej historycznej struktury przestrzennej – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 1 i 2 niniejszego ust. 6;

4) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej

5) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- a) konieczność harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny: nawiązanie skali, formy oraz lokalizacji nowej zabudowy do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie,
- b) 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,
- c) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących sylwetę miasta od strony morza,
- d) maksymalna długość elewacji w strefie a: od strony Alei Wojska Polskiego – 10 m,
- e) warunki dla zabudowy w sąsiedztwie drzew wg pkt 2 lit. c.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 6 pkt 1 niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w § 4, w kartach terenów;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w ust. 4, 5, 6 oraz w § 4, w kartach terenów;
- 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych dla strefy „A” i ustalenia zawarte w § 4, w kartach terenów;
- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego; wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej; ze względu na zmieniające się warunki klimatyczne, wzrost poziomu morza i dynamiczną sytuację na brzegu, przebieg granicy pasa nadbrzeżnego jest analizowany okresowo przez Urząd Morski i może ulec zmianie; zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi szerokości pasa technicznego i pasa ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic, pas techniczny obejmuje obszar lądu od linii brzegu morskiego o szerokości od 10 m do 1000 m w zależności od rodzaju brzegu;
- 5) obszar objęty planem 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;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych przy zachowaniu minimum 40% powierzchni działki niezabudowanej kubaturą podziemną i nadziemną z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2 lit. c; kondygnacja 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 8;
- 7) w granicach planu zlokalizowana jest czynna sieć wodociągowa, dla której zastosowanie mają przepisy odrębne; dopuszcza się możliwość przełożenia rurociągów sieci w uzgodnieniu z gestorem sieci; pas techniczny sieci określono na rysunku planu;
- 8) 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.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez ul. Emilii Plater oraz układ dróg lokalnych i zbiorczych;
- 2) dostępność drogowa: od ul. Emilii Plater poprzez drogę wewnętrzną 2KR;
- 3) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania samochodów osobowych:
 - a) 4 stanowiska na 10 łóżek dla lecznictwa,
 - b) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej dla przychodni, gabinetów lekarskich, rehabilitacji, odnowy biologicznej itp.,
 - c) 4 stanowiska na 10 łóżek dla hoteli i pensjonatów;

- 4) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):
 - a) 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 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 każdych 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 samochodów:
 - a) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - b) maksymalna wielkość parkingów naziemnych wg przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych; 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,
 - c) dopuszcza się parkingi podziemne; warunki realizacji kondygnacji podziemnych wg ustaleń zawartych w ust. 7 pkt 6;
 - 6) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania rowerów (mr):
 - a) miejsca noclegowe: 1 mr / 40 miejsc,
 - b) pozostałe funkcje usługowe: 1 mr / 200 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 mr dla pozostałych funkcji usługowych;
 - 7) sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania rowerów: w granicach działki budowlanej.
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 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 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;
- 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 z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzymywanej z biomasy; 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;
- 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) 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;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
- 4) określone w § 4 parametry działek budowlanych 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) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4. 1. Karta terenu 1U:

- 1) powierzchnia: 0,81 ha;
- 2) przeznaczenie: U – teren usług: zakres dopuszczalnych funkcji - usługi turystyczne, tj. hotele, pensjonaty oraz usługi kultury i gastronomii, usługi zdrowia, tj. lecznictwo uzdrowiskowe lub lecznictwo specjalistyczne;
- 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: wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w strefie a: 9,5 m,
 - w strefie b: dla działki nr 113/1: 8,5 m, dla działki nr 113/2: 10,5 m, dla działki nr 113/3: 9,5 m, dla działki nr 113/4: 14,5 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) minimalny udział zieleni: 60%,
 - f) gabaryty obiektów:
 - w strefie a: pionowe - wg lit. b tiret pierwsze; poziome - dowolne z zastrzeżeniem § 3 ust. 6 pkt 5 lit. d,
 - w strefie b: pionowe - wg lit. b tiret drugie; poziome - na działce nr 113/4 wymagane rozcłonkowanie elewacji północno-zachodniej i południowo-wschodniej budynku na odcinki o długości nie większej niż 15,0 m poprzez artykulację ścian zewnętrznych w rzucie poziomym, w formie cofnięcia/wysunięcia o nie mniej niż 1,5 m; poza działką 113/4 - wg § 3 ust. 6 pkt 2 lit. b,
 - g) geometria dachu: kąt nachylenia połaci dachowych: 10°-20°,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 0,8; minimalna - dowolna z zastrzeżeniem § 3 ust. 6 pkt 2 lit. b,
 - i) parametry działek budowlanych:
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m²,
 - j) inne ustalenia:
 - ustala się zakaz lokalizacji budowli z wyłączeniem schodów terenowych, ciągów pieszych i jezdnych oraz miejsc postojowych,
 - na działkach nr 113/1, 113/4, 113/6 ustala się strefę zieleni wyłączoną z zabudowy; zasięg strefy określono na rysunku planu,
 - na działkach nr 113/1, 113/2, 113/3, 113/6 ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 3 ust. 6 pkt 2 lit. b,
 - na działce 113/6 dopuszcza się lokalizację jednego rzędu miejsc postojowych w pasie terenu o szerokości nie większej niż 4,5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 2KR,
 - ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych i informatycznych,
 - ustala się zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,
 - warunki dla zabudowy w sąsiedztwie drzew wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2 lit. c,
 - warunki dla realizacji kondygnacji podziemnych wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;

- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 5;
- 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 strefie A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 1 i 2,
 - b) budynki objęte ochroną: przy ul. Emilii Plater nr 13, 15 i 17; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2 lit. b;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, ustalonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 4, 5, 6 oraz w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - e) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - f) w granicach terenu zlokalizowana jest czynna sieć wodociągowa; pas techniczny sieci określono na rysunku planu; obowiązują ustalenia 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: dla działki nr 113/1 od ul. Emilii Plater, dla działek nr 113/2, 113/3, 113/4, 113/6 od ul. Emilii Plater poprzez drogę wewnętrzną 2KR,
 - 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 2KR:

- 1) powierzchnia: 0,06 ha;
- 2) przeznaczenie: **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: wg rysunku planu, zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: w nawierzchni ulicy wymagane zastosowanie materiałów naturalnych;
- 4) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ul. Emilii Plater oraz układ dróg lokalnych i zbiorczych;

- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: 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 strefie A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 1 i 2;
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, ustalonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu
 - c) teren położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - e) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - f) w granicach terenu zlokalizowana jest czynna sieć wodociągowa; pas techniczny sieci określono na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 7;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

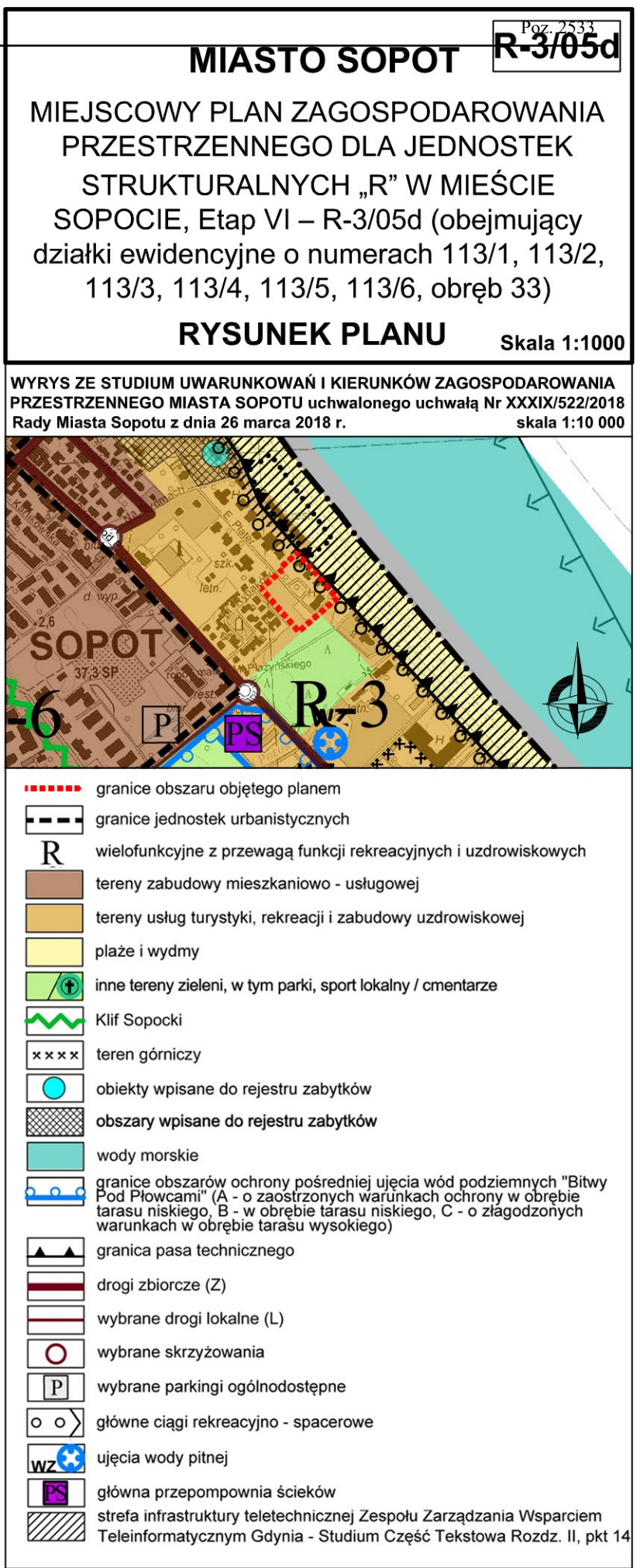
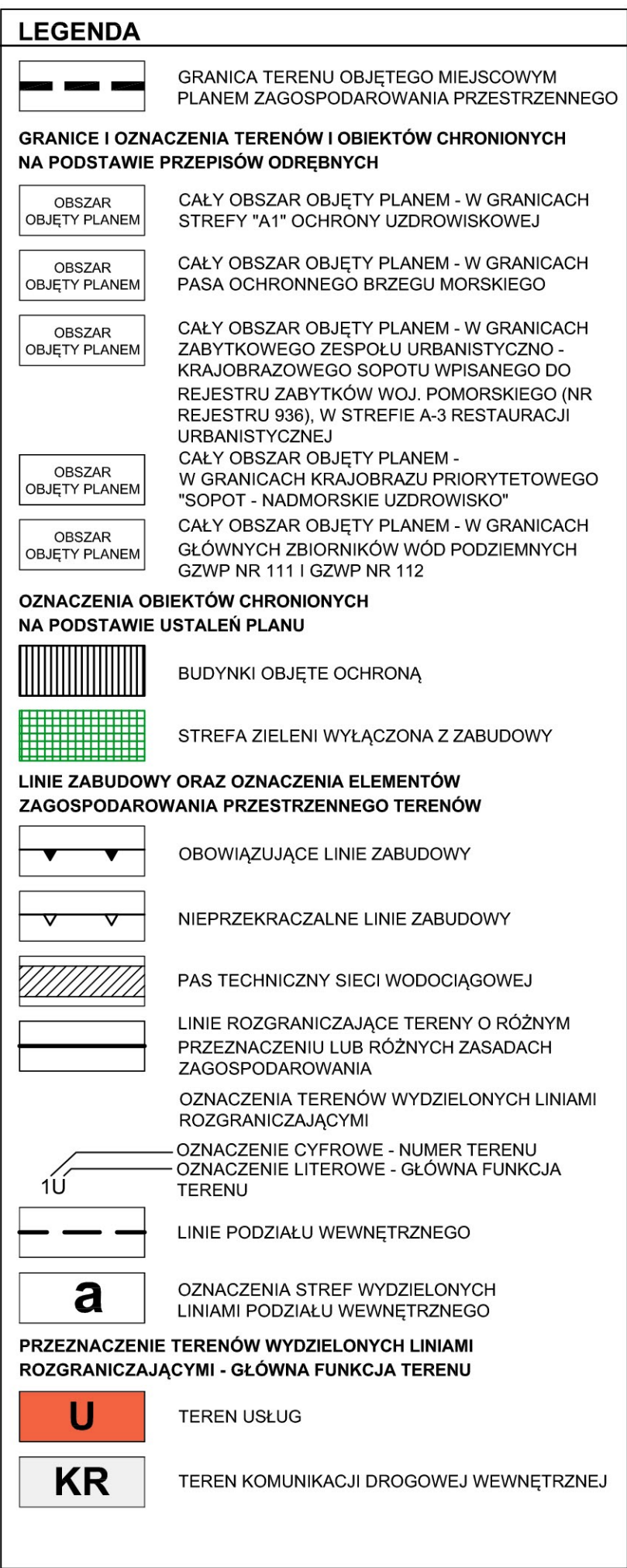
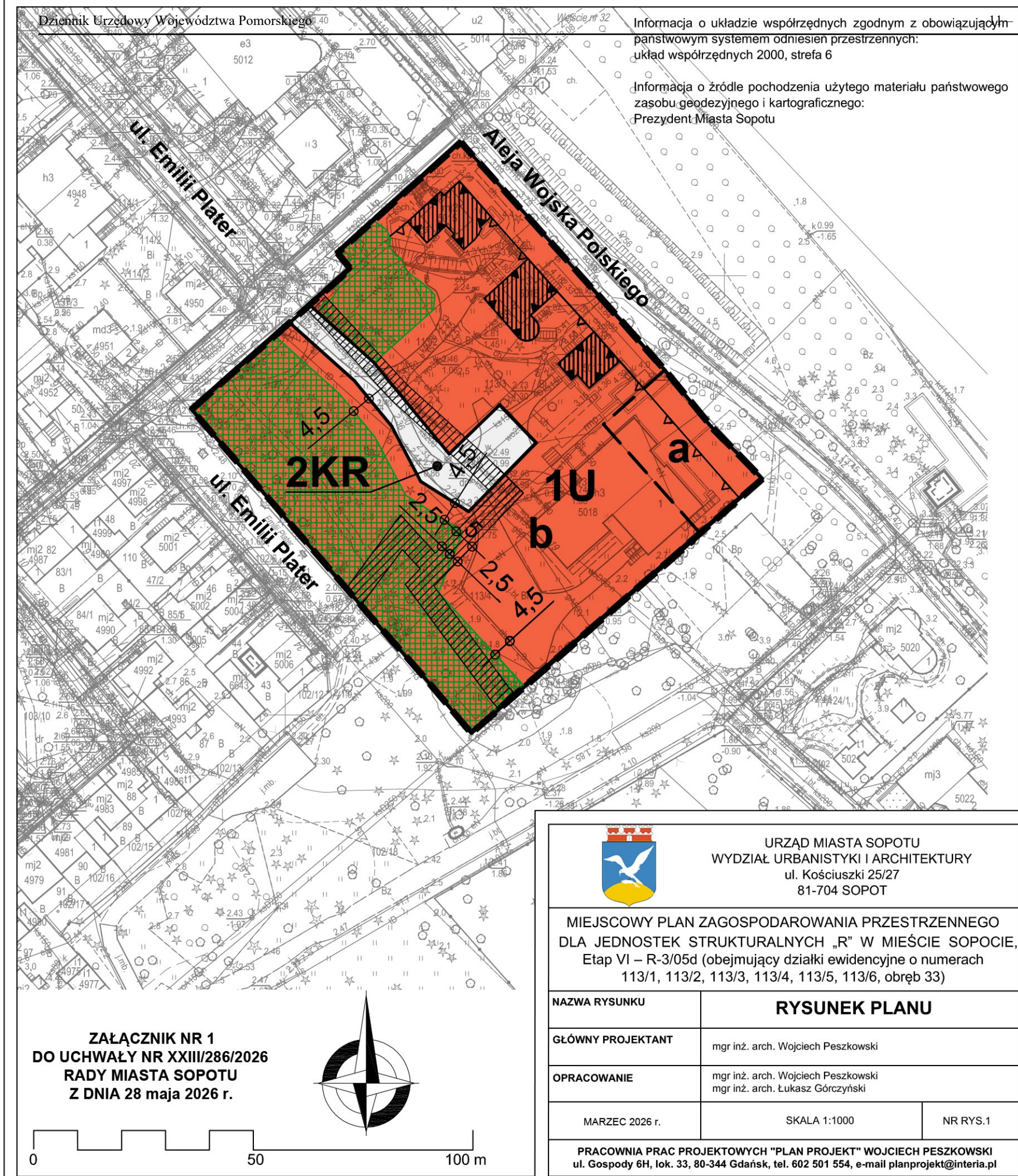
§ 6. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Sopotu do przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem.

§ 7. Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem uchwała Nr XII/187/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowskiej w Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dn. 20 lutego 2004 r., poz. 436).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Sopotu

Aleksandra Gosk



Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXIII/286/2026 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap VI – R-3/05d (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, obręb 33)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap VI – R-3/05d (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, obręb 33)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap II – R-3/05d (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, obręb 33), zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 marca 2026 r. do 13 kwietnia 2026 r. W ustalonym terminie do dnia 27 kwietnia 2026 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXIII/286/2026 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap VI – R-3/05d (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, obręb 33)

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 XXIII/286/2026

Rady Miasta Sopotu

z dnia 28 maja 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę