



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 czerwca 2026 r.

Poz. 2534

UCHWAŁA NR XXIII/287/2026 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 28 maja 2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, zmiany: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, Dz. U. z 2025 r. poz. 1543, Dz. U. z 2025 r. 1668) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, zmiany: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436, Dz. U. z 2026 r. poz. 252), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap II – „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4) zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. Obszar objęty planem o powierzchni 8,66 ha, graniczy: od północy z terenem zieleni wzdłuż Potoku Swelinia, od wschodu i południa z ul. Zamkowa Góra (z włączeniem tej ulicy oraz działki przy ul. Zamkowa Góra 1 w granice planu), od zachodu z Aleją Niepodległości.

2. 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 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały.

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

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod 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) **funkcje podstawowe** - funkcje, które określają przyszły typ i charakter przestrzeni, rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem; funkcja podstawowa nie oznacza na danym terenie wyłączności, a także dominującego udziału wśród innych występujących funkcji;
- 4) **funkcje towarzyszące** - funkcje, które uzupełniają funkcję podstawową wg ustaleń zawartych w § 4, w kartach terenów; funkcje towarzyszące nie mogą występować w granicach terenu samodzielnie tj. bez funkcji podstawowej;
- 5) **usługi nieuciążliwe** - usługi niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
- 6) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami;
- 7) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 8) **minimalny udział zieleni** - minimalny udział terenów zieleni w rozumieniu przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określony w procentach wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) występujących przed linią zabudowy do 2,0 m na długości wzdłuż elewacji budynku do 3,0 m, schodów zewnętrznych na kondygnację parteru, wind, urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki), części podziemnych obiektów budowlanych;
- 10) **dominanta architektoniczna** – charakterystyczny obiekt lub fragment obiektu o największym zakresie wizualnego oddziaływania w otaczającej go przestrzeni, wyróżniający się wysokością, gabarytami, barwą, materiałem, fakturą czy bogactwem detalu;
- 11) **wykusz** - element architektury budynku wystający poza płaszczyznę ściany budynku na odległość do 1 m, o szerokości pojedynczego takiego elementu nieprzekraczającej 5 m; łączna szerokość wszystkich wykuszy w elewacji nie może przekraczać 30% jej długości;
- 12) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 13) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachu/stropodachu płaskiego z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację:
 - a) **dach zielony ekstensywny** - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać,

- b) dach zielony intensywny - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
- 14) **budynki istniejące** - budynki zgodne ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za istniejące budynki uznaje się te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę lub w stosunku do których przyjęto zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę;
- 15) **stawka procentowa** - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **budynek objęty ochroną konserwatorską** - budynek ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 17) **obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej** - obiekt będący dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 18) **makroniwelacja** - przekształcenie rzeźby terenu w skutek przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu, mogące prowadzić do zmian stosunków wodnych; za makroniwelację nie uważa się przekształcenia rzeźby terenu do 1,5 m wysokości/głębokości związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej oraz przekształcenia części terenu przeznaczonego na realizację kondygnacji podziemnych;
- 19) **hotel apartamentowy** - obiekt zawierający standardowe usługi hotelowe oraz pokoje i jednostki mieszkalne w pełni wyposażone do samodzielnego funkcjonowania;
- 20) **condohotel** - hotel, którego poszczególne apartamenty lub pokoje mają indywidualnych właścicieli;
- 21) **karta terenu** - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 13 terenów o łącznej powierzchni 8,66 ha, oznaczonych symbolami cyfrowymi od 1 do 13 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 5) KDL – teren drogi lokalnej;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) KOP – teren parkingu.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linie zabudowy i inne ustalenia zawarte na rysunku planu,
 - c) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego;

- 3) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale;
- 4) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sopotu;
- 5) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania: charakter zabudowy i detale w sposobie urządzenia terenu;
- 6) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów: zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w § 4, w kartach terenów.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) część terenu objętego planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rąfy Kamienne Orłowa PLH220105 (w obszarze siedliska o kodzie 9160 - grąd subatlantycki, gdzie obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dn. 13 lipca 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Klify i Rąfy Kamienne Orłowa PLH220105, w tym utrzymanie powierzchni siedliska, obecności charakterystycznych roślin zielnych (Dz. U. z 2012 r. poz. 1367) oraz przepisy odrębne ustawy o ochronie przyrody; granicę obszaru Natura 2000, przeznaczonego ustaleniami planu do zagospodarowania zielenią, uwidoczniono na rysunku planu;
- 2) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej i istniejących drzewostanów w celu zachowania walorów przyrodniczych oraz sukcesywne wprowadzanie nasadzeń drzew i krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi;
- 3) zaleca się organizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej na skarpach i w pasach terenu między liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy;
- 4) zaleca się wykorzystanie istniejących zadrzewień do formowania terenów zieleni urządzonej przybudynkowej, przyulicznej i izolacyjno-krajobrazowej;
- 5) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;
- 6) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną; na inwestorach ciąży obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 7) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
- 9) zaleca się przed przystąpieniem do prac ziemnych zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 10) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 11) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 12) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może powodować niekorzystnych zmian poziomu wód podziemnych; przy zwierciadle wód podziemnych w poziomie projektowanego posadowienia

i powyżej tego poziomu należy uruchomić monitoring wód podziemnych; otwory obserwacyjne należy założyć przed rozpoczęciem prac budowlanych, w celu umożliwienia prowadzenia obserwacji w warunkach przyrodniczych (ustalenie punktu „0”), zakres monitoringu należy przedstawić w projekcie budowlanym i uzgodnić z geologiem powiatowym;

- 13) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy przeprowadzić badania hydrogeologiczne;
- 14) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 15) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zostały określone w § 4, w kartach terenów.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu; granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu;
- 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
 - a) podniesienie standardu estetycznego zagospodarowania terenu,
 - b) zakaz realizacji obiektów eksponowanych (widocznych) od strony Zatoki Gdańskiej;
- 3) budynki objęte ochroną konserwatorską: budynek przy ul. Zamkowa Góra 1 ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków; zasady ochrony wg ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu, w § 4;
- 4) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej: nie występują;
- 5) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
 - a) wkomponowanie w krajobraz kulturowy miasta,
 - b) ograniczenie zainwestowania kubaturowego oraz gabarytów projektowanej zabudowy wg ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu, w § 4.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) część obszaru objętego planem leży w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105); obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 5 pkt 1;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy otoczenia zespołu zabytkowego miasta, gdzie obowiązują przepisy niniejszego planu;
- 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych dla strefy „B”;
- 4) prawie cały obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego; granicę pasa ochronnego uwidoczniono na rysunku planu; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach pasa ochronnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 6) zagospodarowanie terenów i wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrologicznych, hydrogeologicznych i geologiczno-inżynierskich zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne; w projektach budowlanych

obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód;

7) dla terenów posiadających spadki powyżej 15%, określonych w § 4, w kartach terenu, należy:

- a) ustalić geotechniczne warunki posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wykonać szczegółowe badania oraz sporządzić dokumentację geotechniczną i geologiczno-inżynierską zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) przy projektowaniu inwestycji należy przewidzieć rozwiązania techniczne, które uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych;

8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych przy zachowaniu minimum 40% powierzchni działki niezabudowanej kubaturą podziemną i nadziemną; kubatura podziemna powinna być całkowicie zagłębiona w gruncie, należy ją przysypać warstwą gruntu nie mniejszą niż 0,5 m; przy zwierciadle wód podziemnych w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu, przed rozpoczęciem robót budowlanych, należy uruchomić monitoring wód podziemnych wg ustaleń zawartych w ust. 5 pkt 12; na min. 70% powierzchni stropodachów kondygnacji podziemnych wykraczających poza obrys budynku należy zastosować zieleń z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o A1. Niepodległości,
- 2) zmiany w systemie komunikacyjnym obszaru planu: budowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 3) minimalna liczba miejsc do parkowania (mp):
 - c) 1 mp na 1 mieszkanie,
 - d) miejsca noclegowe: 1 mp / na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) funkcje lecznictwa: 1 mp / na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) pozostałe funkcje usługowe: 2 mp / 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk):
 - a) 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 1 do 5,
 - b) 2 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 6 do 16,
 - c) 3 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 17 do 41 i dla 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 dla samochodów:
 - a) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu,
 - b) dopuszcza się parkingi podziemne; warunki realizacji kondygnacji podziemnych wg ustaleń zawartych w ust. 7 pkt 8; wielkość parkingów naziemnych wg przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,

c) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym:

- suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
- dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji;

6) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów:

- miejsca noclegowe: 1 mr / 40 miejsc,
- pozostałe funkcje usługowe: 0 mr;

7) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów: zabezpieczenie potrzeb w granicach terenu;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury z układem zewnętrznym: poprzez sieci magistralne;
- 2) zmiany w systemach infrastruktury technicznej obszaru planu: budowa i rozbudowa wewnętrznego układu sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki; zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, urządzenia rozsączające, drenaże, itp.; zaleca się zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów błękitno-zielonej infrastruktury, obiektów małej retencji; zaleca się realizację dachów zielonych intensywnych oraz ścian zapewniających naturalną vegetację roślinności i retencję wód opadowych,
 - b) dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci; dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych do gruntu po przeprowadzeniu badań geotechnicznych i udokumentowaniu, że warunki gruntowo-wodne umożliwiają 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,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc postojowych wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - e) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej z wykorzystaniem paliw ekologicznych lub źródeł odnawialnych o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; dla nowobudowanych obiektów zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; wyklucza się energię wiatrową; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują;

- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych na terenie całego planu o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów; dopuszcza się pozyskiwanie energii z alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji; wyklucza się energię wiatrową; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów;
- 8) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 9) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

11. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:

- 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu:
 - a) zachowanie sposobu użytkowania,
 - b) zachowanie zabudowy w istniejących gabarytach z dopuszczeniem remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,
 - c) zachowanie kątów nachylenia dachów i realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym;
- 4) określone w § 4, w kartach terenów warunki podziału nieruchomości nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych i innych budynków infrastruktury technicznej w odległości 1,5 m od granicy działki lub na granicy działki;
- 6) określone w § 4, w kartach terenów maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- 7) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Karta terenu 1MNW-U:

- 1) powierzchnia: 0,10 ha;
- 2) przeznaczenie: **MNW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: usługi turystyki, tj. hotele, pensjonaty, gastronomii, zdrowia i opieki społecznej oraz kultury i rozrywki;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli): 10,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

- e) minimalny udział zieleni: 50%,
 - f) gabaryty obiektów: pionowe - wg lit. b, poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe kryte dachówką ceramiczną, kąt nachylenia połaci 30°-45°,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 0,6, minimalna - nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - minimalna wielkość działki: 0,10 ha,
 - szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy,
 - j) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) w granicach terenu znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatorską, ujęty w gminnej ewidencji zabytków i oznaczony na rysunku planu, jest to: budynek przy ul. Zamkowa Góra 1,
 - c) zakres ochrony budynku objętego ochroną konserwatorską:
 - w przypadku robót budowlanych wymagany priorytet działań konserwatorskich oraz stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - dopuszczenie okien połaciowych wyłącznie na połaci północnej, zakaz lokalizacji lukarn,
 - zachowanie zasadniczych proporcji rzutu z dopuszczeniem rozbudowy do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wyłącznie od strony elewacji północnej i wschodniej (część dobudowana powinna nawiązywać formą, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego) lub w formie dodania elementów takich jak np. weranda, ganek, wiatrołap, harmonijnie wpisujących się w budynek,
 - zachowanie zasady kompozycji elewacji budynku, to jest: rozmieszczenia i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych historycznej stolarki okiennej,
 - zachowanie oryginalnej stolarki okiennej, a w przypadku wtórnej – zastosowanie historycznego materiału z dopuszczeniem możliwości zmiany konstrukcji okna przy zachowaniu podziału, profili w części zewnętrznej,
 - zachowanie historycznego detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
 - zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w elewacjach budynku z wyjątkiem urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami,
 - kolorystyka elewacji w nawiązaniu do historycznych kolorów wynikających z przeprowadzonych badań konserwatorsko - architektonicznych tj. badań stratygraficznych;

- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ul. Sępiej (poza granicą planu),
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

2. Karta terenu 2MW-U:

- 1) powierzchnia: 1,34 ha;
- 2) przeznaczenie: **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; zakres dopuszczalnych funkcji:
 - a) funkcje podstawowe: usługi turystyki, tj. hotele, pensjonaty (z wyłączeniem hoteli apartamentowych i condohoteli) lub inne nieuciążliwe, w tym usługi kultury, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego; minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej - 35%,
 - b) funkcje towarzyszące: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) z zastrzeżeniem § 3 ust. 6 pkt 2 lit. b: 53 m n.p.m., dla pierwszej linii zabudowy od strony Al. Niepodległości - 11,0 m; dopuszcza się lokalizację dominant architektonicznych zlokalizowanych od strony ul. Zamkowa Góra i Al. Niepodległości, w tym:
 - dominanta od strony ul. Zamkowa Góra - wysokość do 56 m n.p.m., powierzchnia zabudowy do 350 m²,
 - dominanta od strony Alei Niepodległości - wysokość do 56 m n.p.m., powierzchnia zabudowy do 150 m²; orientacyjne lokalizacje dominant architektonicznych uwidoczniono na rysunku planu,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%,
 - e) minimalny udział zieleni: 50%,
 - f) gabaryty obiektów: pionowe - wg lit. b; poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu: maksymalny kąt nachylenia połaci: 20°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 2,2; minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - j) inne ustalenia:
 - zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz makroniwelacji,
 - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarp;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - e) w granicach terenu występują skarpy - tereny posiadające spadki powyżej 15%, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych 9KDD (ul. Zamkowa Góra), 10KDD (bez nazwy),
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

3. Karta terenu 3U:

- 1) powierzchnia: 1,05 ha;
- 2) przeznaczenie: **U** – teren usług; zakres dopuszczalnych funkcji:
- a) funkcje podstawowe: usługi turystyki, tj. hotele, pensjonaty (z wyłączeniem hoteli apartamentowych i condohoteli); minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej - 51%,
 - b) funkcje towarzyszące: inne usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli): 14,0 m, przy dachach płaskich budynków - 12,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) minimalny udział zieleni: 50%,
 - f) gabaryty obiektów: pionowe - wg lit. b; poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu: maksymalny kąt nachylenia połaci - 50°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna - 0,8, przy dachach płaskich - 0,6; minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 0,15 ha,

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

j) inne ustalenia:

- zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
- zakaz budowy garaży naziemnych,
- dopuszcza się łączenie działek,
- zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarp;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu; granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu,
- b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
- b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5,
- e) w granicach terenu występują skarpy - tereny posiadające spadki powyżej 15%, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 7;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej 11KDD (ul. Zamkowa Góra) i od drogi wewnętrznej 12KR,
- b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,

c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. Karta terenu 4U:

1) powierzchnia: 0,73 ha;

2) przeznaczenie: U – teren usług; zakres dopuszczalnych funkcji:

a) funkcje podstawowe: usługi turystyki, tj. hotele, pensjonaty (z wyłączeniem hoteli apartamentowych i condohoteli); minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej - 51%,

b) funkcje towarzyszące: inne usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,

b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli): 16,0 m,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,

e) minimalny udział zieleni: 50%,

f) gabaryty obiektów: pionowe - wg lit. b; poziome - dowolne,

g) geometria dachu: maksymalny kąt nachylenia połaci - 20°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,

h) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 1,2; minimalna - dowolna,

i) warunki podziału nieruchomości:

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

- minimalna wielkość działki: 0,15 ha,

- szerokość frontu działek: dowolna,

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

j) inne ustalenia:

- zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,

- zakaz budowy garaży naziemnych,

- dopuszcza się łączenie działek;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,

b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,

- c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) w granicach terenu, na działce nr 7/58 obr. 4 zlokalizowana jest czynna sieć wodociągowa wo100, dla której stosuje się przepisy odrębne;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od dróg dojazdowych 9KDD (ul. Zamkowa Góra), 10KDD (bez nazwy) i od drogi wewnętrznej 12KR,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

5. Karta terenu 5U:

- 1) powierzchnia: 0,26 ha;
- 2) przeznaczenie: U – teren usług; zakres dopuszczalnych funkcji:
 - a) funkcje podstawowe: usługi turystyki, tj. hotele, pensjonaty (z wyłączeniem hoteli apartamentowych i condohoteli); minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej - 51%,
 - b) funkcje towarzyszące: inne usługi nieuciążliwe z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego; dopuszcza się zachowanie stacji transformatorowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,

- b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli): 13,0 m, w przypadku zastosowania dachu płaskiego - 10,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) minimalny udział zieleni: 50%,
 - f) gabaryty obiektów: pionowe - wg lit. b; poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu: maksymalny kąt nachylenia połaci - 50°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,9; minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - j) inne ustalenia:
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,

- b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogową: od drogi lokalnej 8KDL (ul. Zamkowa Góra),
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

6. Karta terenu 6U:

- 1) powierzchnia: 0,45 ha;
- 2) przeznaczenie: U – teren usług; zakres dopuszczalnych usług: usługi nieuciążliwe; dopuszcza się zachowanie stacji paliw płynnych bez możliwości rozbudowy;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli): 5,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - e) minimalny udział zieleni: 50%,
 - f) gabaryty obiektów: pionowe - wg lit. b; poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu: maksymalny kąt nachylenia połaci - 20°,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy: maksymalna – 0,3; minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - j) inne ustalenia:
 - zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,

- dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarp;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zielenią - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - e) w granicach terenu występują skarpy - tereny posiadające spadki powyżej 15%, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 7;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od drogi lokalnej 8KDL (ul. Zamkowa Góra),
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

7. Karta terenu 7US-ZP:

- 1) powierzchnia: 3,35 ha;
- 2) przeznaczenie: **US-ZP** – teren sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej; zakres dopuszczalnych funkcji towarzyszących:

- a) w strefie a: usługi turystyki, rekreacji, handlu (camping z dopuszczeniem domków turystycznych, zabudowy gospodarczej, sanitarnej i recepcji oraz zabudowy gastronomicznej, usługowej - w formie pawilonowej o maksymalnej powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu - 100 m²),
 - b) w strefie b: usługi turystyki (hotele, pensjonaty),
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli):
 - w strefie a: 5,0 m,
 - w strefie b: 46 m n.p.m.,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - w strefie a: 10%,
 - w strefie b: 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
 - e) minimalny udział zieleni: 60%,
 - f) gabaryty obiektów: pionowe - wg lit. b; poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu: kąt nachylenia połaci – 10°-50°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych, w tym zielonych intensywnych w przypadku wykorzystania ich jako użytkowych,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy:
 - w strefie a: maksymalna - 0,1; minimalna - dowolna,
 - w strefie b: maksymalna - 2,0; minimalna - dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 0,15 ha,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - j) inne ustalenia:
 - zakaz lokalizacji zabudowy na terenie przeznaczonym do zagospodarowania zielenią, oznaczonym na rysunku planu; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej,
 - zalecane ogólnodostępne przejście piesze; orientacyjny kierunek przejścia określono na rysunku planu; przejście nie może naruszać wartości przyrodniczych Jaru Swelini,
 - zakaz makroniwelacji,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz prowadzenia prac technicznych powodujących osuwanie się skarp;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) część terenu leży w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105 (w obszarze siedliska o kodzie 9160 - grąd subatlantycki), gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 5 pkt 1; granicę obszaru Natura 2000, przeznaczonego ustaleniami planu do zagospodarowania zieleni, uwidocznilo na rysunku planu,
- b) część terenu graniczy z użytkiem ekologicznym „Jar Swelini”,
- c) ustala się teren przeznaczony do zagospodarowania zieleni - zgodnie z rysunkiem planu,
- d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- e) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- f) ochrona skarpy w strefie b,
- g) wymagany pas wielopiętrowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony Al. Niepodległości;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu; granicę między strefami uwidocznilo na rysunku planu,
- b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską;

8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) część terenu leży w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105); obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 5 pkt 1,
- b) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
- c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- d) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5,
- f) w granicach terenu występują skarpy - tereny posiadające spadki powyżej 15%, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 7;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej 10KDD (bez nazwy) i od drogi wewnętrznej 12KR,
- b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

8. Karta terenu 8KDL:

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

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

- 1) powierzchnia:
 - a) 9KDD: 0,32 ha,
 - b) 10KDD: 0,20 ha,
 - c) 11KDD: 0,25 ha;
- 2) przeznaczenie: **KDD** – teren drogi dojazdowej, 9KDD – ul. Zamkowa Góra, 10KDD – bez nazwy, 11KDD – ul. Zamkowa Góra; drogi publiczne;
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: wg rysunku planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: nie ustala się;

- 4) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez Al. Niepodległości;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) zaleca się maksymalne zachowanie i uzupełnienia drzewostanu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6;
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny położone są w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) tereny położone są w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

10. Karta terenu 12KR:

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

d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

11. Karta terenu 13KOP:

- 1) powierzchnia: 0,26 ha;
- 2) przeznaczenie: **KOP** – teren parkingu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detal i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli): 4,0 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - e) minimalny udział zieleni: 30%,
 - f) gabaryty obiektów: pionowe - wg lit. b; poziome - dowolne,
 - g) geometria dachu: maksymalny kąt nachylenia połaci - 20°,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 0,26 ha,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
 - j) inne ustalenia:
 - parkingi wykonać w podziale na sektory do 50 stanowisk każdy, oddzielone od siebie zielenią izolacyjną (zalecane żywopłoty);
 - dopuszcza się łączenie działek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu; granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu,
 - b) zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6; w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską;

- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od drogi dojazdowej 11KDD (ul. Zamkowa Góra) i od drogi wewnętrznej 12KR,
 - b) parkingi: nie dotyczy,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady Miasta Sopotu

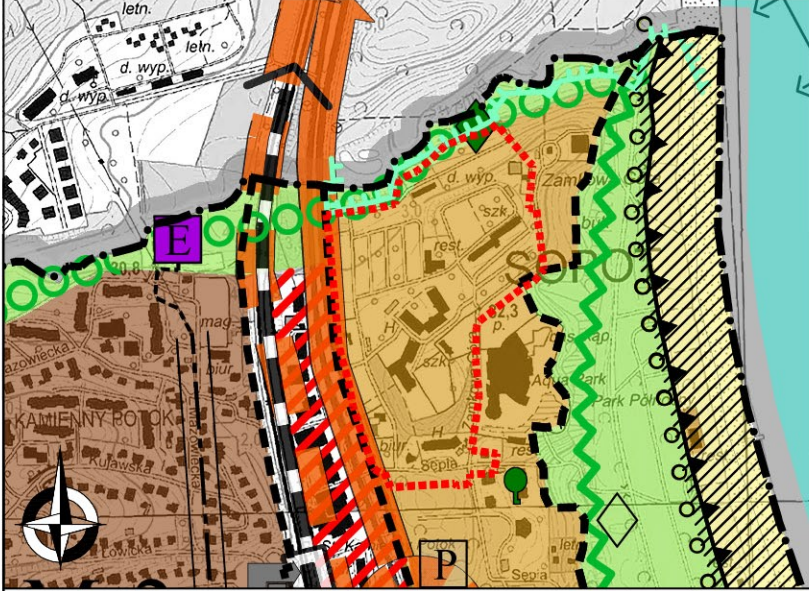
Aleksandra Gosk

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



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



- OZNACZENIA**
- granice obszaru objętego planem
 - granica administracyjna miasta Sopotu
 - granice jednostek urbanistycznych
 - R wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych
 - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - tereny usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej
 - plaże i wydmy
 - inne tereny zieleni, w tym parki, sport lokalny / cmentarze
 - obszar Natura 2000 - Klify i Rały Kamienne Orłowa PLH 220105
 - obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków "Zatoka Pucka" PLB 250005 - graniczy z Miastem Sopot od strony Zatoki Gdańskiej
 - użytki ekologiczne
 - tereny cenne przyrodniczo wskazane do ochrony jako użytki ekologiczne
 - pomniki przyrody
 - korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym
 - Klif Sopotki
 - ekspozycja sylwetki miasta od strony morza
 - wody morskie
 - granica pasa technicznego
 - drogi główne (G)
 - przebiegi tunelowe dróg głównych (G) - Nowej Spacerowej i Drogi Czerwoną
 - drogi zbiorcze (Z)
 - P wybrane parkingi ogólnodostępne
 - linie kolejowe
 - dworzec kolejowy i przystanki SKM
 - węzły integracyjne metropolitalny i lokalne
 - o o główne ciągi rekreacyjno - spacerowe
 - strefa infrastruktury teletechnicznej Zespołu Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym Gdynia - Studium Część Tekstowa Rozdz. II, pkt 14

MIASTO SOPOT **R-1/04a**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH „R” W MIEŚCIE SOPOCIE, ETAP II - „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4)

RYSUNEK PLANU Skala 1:1000

- LEGENDA**
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
 - OBZAR OBJĘTY PLANEM CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY "B1" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
 - GRANICA PASA OCHRONNEGO BRZEGU MORSKIEGO
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000. KLIFY I RAŁY KAMIEŃNE ORŁOWA* PLH220105
 - GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO JAR SWELINI
 - OBZAR OBJĘTY PLANEM CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH ZABYTKOWEGO ZESPOŁU URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWEGO Sopotu WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POMORSKIEGO (NR REJESTRU 936), W STREFACH OCHRONY OTOCZENIA ZESPOŁU ZABYTKOWEGO: B-1 OGRANICZENIA GABARYTU, B-2 OCHRONNEJ KRAJOBRAZU
 - B-1-B-2 GRANICA STREF OCHRONNYCH OTOCZENIA ZESPOŁU ZABYTKOWEGO
 - BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
 - OBZAR OBJĘTY PLANEM CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 111
 - DRZEWA DO ZACHOWANIA

- LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW**
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
 - OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
 - OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
 - 1MNW-U
 - ORIENTACYJNE LOKALIZACJE DOMINANT ARCHITEKTONICZNYCH
 - TERENY PRZEZNACZONE DO ZAGOSPODAROWANIA ZIELENIĄ
 - ORIENTACYJNY KIERUNEK ZALECANEGO OGÓLNODOSTĘPNEGO PRZEJŚCIA PIESZEGO
 - LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
 - a OZNACZENIA STREF WYDZIELONYCH LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

- PRZEZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU**
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ LUB USŁUG
 - U TEREN USŁUG
 - US-ZP TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
 - KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
 - KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
 - KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - KOP TEREN PARKINGU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/287/2026 RADY MIASTA SOPOTU Z DNIA 28 maja 2026 r.

 URZĄD MIASTA SOPOTU WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY ul. Kościuszki 25/27 81-704 Sopot		
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH „R” W MIEŚCIE SOPOCIE, ETAP II - „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4)		
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 XXIII/287/2026 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap II – „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4)

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap II – „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4), zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 lutego 2026 r. do 25 marca 2026 r.

- 1. W ustalonym terminie do dnia 8 kwietnia 2026 r. wpłynęło 8 pism zwanych dalej „uwagami”:**

UWAGA NR 1

Pismo nr RPW/7088/2026-1P, data wpływu 2026-03-30.

TREŚĆ UWAGI:

Projekt planu jest niezgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu w zakresie ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu 2MW-U dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z dominującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną stanowiącą do 65% łącznej powierzchni użytkowej budynków mogących wystąpić na tym terenie. Zgłaszający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia z terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej (2MW-U) na teren usługowy (2U) jako funkcję podstawową do 65% łącznej powierzchni użytkowej budynków z dopuszczeniem do 35% funkcji uzupełniających, w tym mieszkalnictwa wielorodzinnego zgodnie z ustaleniami Studium. Uwaga zawiera uzasadnienie.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dn. 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, rada gminy nie stwierdza zgodności z ustaleniami studium, o czym mowa w uwadze. Rada gminy od 2010 r. zobowiązana jest do stwierdzenia, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium. „Nowy” przepis wszedł w życie z dniem 21.10.2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871). Stwierdzenie takie zawarte jest w § 1 ust. 1 projektu planu. Zatem, projekt planu już od 16 lat nie musi być zgodny ze studium w sensie prostego

przenoszenia jego ustaleń do planu, nie może jednak wyjść poza ogólne ustalenia wynikające ze studium, czyli nie może ich naruszać. Ustawodawca, celowo, mając na uwadze uniknięcie dosłowności w interpretacji, zmienił obowiązek stwierdzenia przez radę gminy zgodności na obowiązek stwierdzenia nie naruszania ustaleń studium w planach miejscowych. Nie naruszanie ustaleń studium oznacza, że projekt planu nie pozostaje w sprzeczności z ogólną polityką gminy, nie zmienia funkcji terenu na wykluczoną przez studium, nie łamie zakazów, ale nie musi być jego dosłownym odzwierciedleniem w każdym detalu.

W rozpatrywanym przypadku ustalenia Studium dotyczące Jednostki R-1 w brzmieniu: „*przeznaczenie – dominujące rekreacja, w tym campingi, lecznictwo uzdrowiskowe, sport; uzupełniające – usługi, mieszkalnictwo*” oraz położenie w określonej na rysunku studium, strefie funkcjonalnej o przeznaczeniu dominującym: „*tereny usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej*”, która obejmuje północną część jednostki R-1 od rejonu ul. Młyńskiej do Jaru Swelinii, o powierzchni ponad 20 ha, nie wykluczają funkcji mieszkaniowej. Biorąc powyższe pod uwagę, w projekcie planu przewidziano w omawianej strefie funkcję mieszkaniową - w ograniczonym zakresie (maksimum 65% powierzchni użytkowej) i na terenie o powierzchni zaledwie 1,34 ha (2MW-U). Zdaniem organu sporządzającego plan przyjęcie takiego założenia nie zmienia dominującej funkcji tej strefy, jaką jest turystyka i rekreacja, tym samym nie narusza ustaleń Studium. Funkcja mieszkaniowa ma tu zdecydowanie charakter funkcji towarzyszącej (uzupełniającej) w odniesieniu, zarówno do całej jednostki R-1, jak i do strefy funkcjonalnej określonej na rysunku studium. Użyte w projekcie planu sformułowanie *funkcja podstawowa* ma na celu podkreślenie znaczenia tej funkcji na terenie objętym planem jako dominującej w jednostce R-1. Zgodnie z zapisem Studium (str. 184): „*Przeznaczenie dominujące nie oznacza na danym obszarze wyłączności, a także udziału mierzalnego wśród innych występujących funkcji. Określenie przeznaczenia terenów jest zadaniem planów miejscowych.*”

Biorąc powyższe pod uwagę, uznaje się, że stwierdzenie zawarte w § 1 ust. 1 projektu uchwały jest prawidłowe, a wniesiona uwaga jest bezzasadna.

Zwraca się uwagę na fakt, że w treści uzasadnienia uwagi oparto się na zapisach Studium z 2010 r., które od 8 lat jest nieaktualne, w tym przytoczone funkcje jednostki R-1, np. centrum kongresowe. Obecnie w granicach Sopotu obowiązują Studium uchwalone w 2018 r.

UWAGA NR 2

Pismo nr RPW/7784/2026, data wpływu 2026-04-08.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga sformułowana jako wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych jako 3U i 4U i oznaczenie ich jako MW-U. Oznacza to zmianę proporcji udziału usług turystycznych z 51% do 35% w stosunku do pozostałych funkcji. Proponowana zmiana umożliwia wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową. Zdaniem osoby wnoszącej uwagę, proponowana zmiana jest zgodna z zaleceniami Strategii Rozwoju Miasta Sopotu i jest rozwiązaniem przeciwdziałającym kryzysowi demograficznemu Sopotu. Propozycja obejmuje również konieczność wykonania podziemnej infrastruktury ochronnej dla mieszkańców na wypadek wojny. Uwaga zawiera obszerne uzasadnienie.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Politykę przestrzenną gminy na dzień dzisiejszy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopot uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. Studium wskazuje jako tereny predysponowane do rozwoju funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych jednostki oznaczone symbolem R, w tym rejon Zamkowej Góry. Organ sporządzający plan wziął pod uwagę wszystkie argumenty wyszczególnione w uwadze i zdecydował, że przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług terenu 2MW-U w rejonie Zamkowej Góry wyczerpuje zasadę zrównoważonego rozwoju (Art. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w kontekście kierunków polityki przestrzennej Sopotu, określonych w Studium. Tym samym uznał wniesioną uwagę za bezzasadną. Problem infrastruktury ochronnej na wypadek wojny dotyczy projektów budowlanych. Projekt planu uzyskał wszystkie uzgodnienia i opinie wymagane prawem.

Jednocześnie zwraca się uwagę na fakt, że uwaga sformułowana jest w formie wniosku do planu. Termin składania wniosków upłynął ponad dwa lata temu, w listopadzie 2023 r.

UWAGA NR 3

Pismo nr RPW/7724/2026, data wpływu 2026-04-08.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga sformułowana jako wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych jako 3U i 4U na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), określenia minimalnego udziału powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia (usługi turystyki) na 35% oraz wskazania jako funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w pozostałej części obiektów). Wnoszący uwagę wnioskując dla terenów oznaczonych w projekcie planu 3U i 4U następujące parametry:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 14 m dla terenu 3U i 16 m dla terenu 4U,
- nadziemna intensywność zabudowy – 1,4 dla terenu 3U i 1,8 dla terenu 4U.

Ponadto wniosek dotyczy korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 7/58 poprzez jej wytyczenie w odległości 4,0 m od terenu 12KR (rezygnacja z fragmentu terenu przeznaczonego do zagospodarowania zielenią).

Uwaga zawiera w załączniku szczegółowy opis wniosków oraz uzasadnienie.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Politykę przestrzenną gminy na dzień dzisiejszy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopot uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. Studium wskazuje jako tereny predysponowane do rozwoju funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych jednostki oznaczone symbolem R, w tym rejon Zamkowej Góry. Organ sporządzający plan wziął pod uwagę wszystkie argumenty wyszczególnione w uwadze i zdecydował, że przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług terenu 2MW-U w rejonie Zamkowej Góry wyczerpuje zasadę zrównoważonego rozwoju (Art. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w kontekście kierunków polityki przestrzennej Sopotu, określonych w Studium. Tym samym uznał wniesioną uwagę za bezzasadną. Nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie 4U została poprowadzona po licu budynku w celu przeznaczenia terenu między tą linią a terenem 12KR na cele zagospodarowania zielenią, zgodnie z planem obowiązującym. Taka wersja projektu planu uzyskała wszystkie uzgodnienia i opinie wymagane prawem.

Jednocześnie zwraca się uwagę na fakt, że uwaga sformułowana jest w formie wniosku do planu. Termin składania wniosków upłynął ponad dwa lata temu, w listopadzie 2023 r.

UWAGA NR 4

Pismo nr RPW/7786/2026, data wpływu 2026-04-08.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga sformułowana jako wniosek dotyczy zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych jako 3U i 4U na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), określenia minimalnego udziału powierzchni użytkowej podstawowego przeznaczenia (usługi turystyki) na 35% oraz wskazania jako funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w pozostałej części obiektów). Wnoszący uwagę wnioskując dla terenów oznaczonych w projekcie planu 3U i 4U następujące parametry:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 16 m z uwzględnieniem zróżnicowania wysokościowego budynków wraz z odległością od linii brzegowej morza,
- nadziemna intensywność zabudowy – 1,4 dla terenu 3U i 1,8 dla terenu 4U.

Uwaga zawiera w załączniku szczegółowy opis wniosków oraz uzasadnienie.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Politykę przestrzenną gminy na dzień dzisiejszy określa obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopot uchwalone Uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. Studium wskazuje jako tereny predysponowane do rozwoju funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych jednostki oznaczone symbolem R, w tym rejon Zamkowej Góry. Organ sporządzający plan wziął pod uwagę wszystkie argumenty wyszczególnione w uwadze i zdecydował, że przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług terenu 2MW-U w rejonie Zamkowej Góry wyczerpuje zasadę zrównoważonego rozwoju (Art. 1 pkt 2 ustawy o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w kontekście kierunków polityki przestrzennej Sopotu, określonych w Studium. Tym samym uznał wniesioną uwagę za bezzasadną. Jednocześnie zwraca się uwagę na fakt, że uwaga sformułowana jest w formie wniosku do planu. Termin składania wniosków upłynął ponad dwa lata temu, w listopadzie 2023 r.

UWAGA NR 5

Pismo nr RPW/7797/2026-1P, data wpływu 2026-04-08

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o wycofanie wniosku o zmianę planu i nieprocedowanie planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 14 ark. 4 przy ul. Zamkowa Góra 1 w wersji przedstawionej do konsultacji, nr terenu 01 karta nr R-1/04a, w całości jako niekorzystna dla właścicieli.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Granice projektu planu zostały ustalone w uchwale Nr XL/691/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie wraz załącznikiem. Ustalenia projektu planu dotyczące terenu 1MNW-U są wynikiem procedury uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Należy zaznaczyć, że budynek przy ul. Zamkowa Góra 1 jest obiektem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków od dn. 14.12.2010 r., czyli jest obiektem chronionym. Natomiast plan aktualnie obowiązujący dla tego terenu był uchwalony w 2005 r., kiedy budynek, o którym mowa nie podlegał ochronie konserwatorskiej.

UWAGA NR 6

Pismo nr RPW/7796/2026-1P, data wpływu 2026-04-08

TREŚĆ UWAGI:

W karcie terenu 2MW-U, pkt 2.4b ustala się maksymalne wysokości zabudowy. Poziom gruntu oscyluje ok. 38 m n.p.m. Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową do 56 m n.p.m., 6 kondygnacji, czyli ok. 18 m wysokości budynku o powierzchni 350 m² - dominanta. Proszę o zweryfikowanie czy budynki nie będą dominować w sposób widoczny z Mola kosztem obecnie widocznej zieleni.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ustalenia projektu planu, w granicach terenu 2MW-U dopuszczają dwie dominanty:

- dominanta od strony ul. Zamkowa Góra - wysokość do 56 m n.p.m., powierzchnia zabudowy do 350 m²,
- dominanta od strony Alei Niepodległości - wysokość do 56 m n.p.m., powierzchnia zabudowy do 150 m²; orientacyjne lokalizacje dominant architektonicznych uwidoczniono na rysunku planu.

Wysokości dominant przyjęto zgodnie z planem aktualnie obowiązującym.

Jednocześnie ustalenia zawarte w § 3 ust. 6 pkt 2 lit. b zakazują realizacji obiektów eksponowanych (widocznych) od strony Zatoki Gdańskiej. Podane wysokości są maksymalne. Zadaniem projektu budowlanego będzie ostateczne ustalenie wysokości zabudowy, która spełni dwa warunki - nie przekroczy dopuszczanej wysokości określonej planem i nie będzie widoczna z Zatoki Gdańskiej.

UWAGA NR 7

Pismo nr RPW/7798/2026-1P, data wpływu 2026-04-08

TREŚĆ UWAGI:

W karcie terenu 1MNW-U znajduje się istotna rozbieżność (uniemożliwiająca pełne wykorzystanie zapisów projektu planu) pomiędzy zapisami ust. 1 pkt 4 lit. c i h, umożliwiającymi powstanie 600 m² powierzchni na 3 kondygnacjach przy 10m wysokości i intensywności do 0,6 a warunkiem z ust. 1 pkt 7 lit. c - rozbudowa do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych (weranda, ganek). Pozwoli to uzyskać ok. 16 m² pow. dobudowanej. Traktować można ten zapis jak wydmuszkę!

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Powierzchnia terenu 1MNW-U wynosi 0,10 ha. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%, czyli 200 m². Istniejący, objęty ochroną budynek zajmuje ok. 80 m² powierzchni zabudowy. Istnieją różne możliwości zagospodarowania pozostałych 120 m² działki. Teren 1MNW-U przeznaczony został na cele

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, przy czym zakres dopuszczalnych funkcji usługowych obejmuje usługi turystyki, tj. hotele, pensjonaty, gastronomii, zdrowia i opieki społecznej oraz kultury i rozrywki. Podane w Karcie Terenu wskaźniki urbanistyczne w postaci udziału powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy, intensywności itp. mogą zostać wykorzystane np. do budowy drugiego obiektu na działce, o powierzchni zabudowy ok. 120 m² i maksymalnej wysokości 10,0 m w określonych liniach zabudowy. Intencją ustaleń projektu planu jest ochrona budynku ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków od dn. 14.12.2010 r. oraz dopuszczenie możliwości inwestycyjnych w zgodzie z tą ochroną. Zasady ochrony zawierają ustalenia zawarte w Karcie Terenu 1MNW-U. Ustalenia projektu planu dotyczące terenu 1MNW-U są wynikiem procedury uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

UWAGA NR 8

Pismo nr RPW/7803/2026-1P, data wpływu 2026-04-08

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Usunięcie dopuszczenia do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 2MW-U. Teren Zamkowej Góry i rejon dawnej lokalizacji Miramaru jest wizytówką Sopotu. Zabudowa wielorodzinna na tym terenie nie ma żadnego uzasadnienia. Wprowadzone dominanty będą negatywnie oddziaływać na postrzeganie widoku na morze i na piękne zachody słońca. Należy rozważyć pozostawienie jednej dominanty lub zmianę ich lokalizacji.
- 2) Zachowanie szczególnej ochrony terenów zielonych w rejonie projektu planu R-1/04a. Od strony północnej granicy tj. na terenach 7US-ZP a i b oraz 7US-ZPa należy zachować jak największy procent terenu biologicznie czynnego oraz cenne przyrodniczo tereny w rejonie potoku Swelinia.
- 3) Schrony dla mieszkańców. W podziemiach nowo planowanej zabudowy usługowej należy zabezpieczyć miejsca schronienia dla mieszkańców Sopotu.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Położenie obszaru objętego projektem planu w określonej na rysunku studium, strefie funkcjonalnej o przeznaczeniu dominującym: „*tereny usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej*”, która obejmuje północną część jednostki R-1 od rejonu ul. Młyńskiej do Jaru Swelinii, o powierzchni ponad 20 ha, nie wyklucza funkcji mieszkaniowej. Biorąc powyższe pod uwagę, w projekcie planu przewidziano w omawianej strefie funkcję mieszkaniową - w ograniczonym zakresie (maksimum 65% powierzchni użytkowej) i na terenie o powierzchni zaledwie 1,34 ha (2MW-U). Zdaniem organu sporządzającego plan przyjęcie takiego założenia nie zmienia dominującej funkcji tej strefy, jaką jest turystyka i rekreacja, tym samym nie narusza ustaleń Studium. Funkcja mieszkaniowa ma tu zdecydowanie charakter funkcji towarzyszącej (uzupełniającej) w odniesieniu, zarówno do całej jednostki R-1, jak i do strefy funkcjonalnej określonej na rysunku studium.

Ustalenia projektu planu, w granicach terenu 2MW-U dopuszczają dwie dominanty:

- dominanta od strony ul. Zamkowa Góra - wysokość do 56 m n.p.m., powierzchnia zabudowy do 350 m²,
- dominanta od strony Alei Niepodległości - wysokość do 56 m n.p.m., powierzchnia zabudowy do 150 m²; orientacyjne lokalizacje dominant architektonicznych uwidoczniono na rysunku planu.

Wysokości dominant przyjęto zgodnie z planem obowiązującym.

Jednocześnie ustalenia zawarte w § 3 ust. 6 pkt 2 lit. b zakazują realizacji obiektów eksponowanych (widocznych) od strony Zatoki Gdańskiej. Podane wysokości są maksymalne. Zadaniem projektu budowlanego będzie ostateczne ustalenie wysokości zabudowy, która spełni dwa warunki - nie przekroczy dopuszczonej wysokości określonej planem i nie będzie widoczna z Zatoki Gdańskiej

Ad 2) W projekcie planu, w rejonie północnej granicy terenu 7US-ZP w strefie a przewidziano pasy terenów przeznaczonych do zagospodarowania zielenią, dla stref a i b przyjęto wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 60%, co zabezpiecza „zielony” charakter tych obszarów. Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Ad 3) Kwestia zabezpieczenia infrastruktury ochronnej na wypadek wojny nie dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz dotyczy projektów budowlanych sprawdzanych na podstawie prawa miejscowego i przepisów powszechnie obowiązujących, w tym ustawy o ochronie ludności i obronie cywilnej. Projekt planu uzyskał wszystkie uzgodnienia i opinie wymagane prawem.

2. Uwaga zgłoszona w trakcie dyskusji publicznej w dniu 11 marca 2026 r.:

UWAGA NR 9

TREŚĆ UWAGI:

Dopuszczony procent funkcji mieszkaniowej na terenie 2MW-U jest za wysoki, ponieważ struktura funkcjonalno-przestrzenna dla tej strefy zawarta w Studium to usługi i turystyka.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ustalenia Studium dotyczące Jednostki R-1 w brzmieniu: „*przeznaczenie – dominujące rekreacja, w tym campingi, lecznictwo uzdrowiskowe, sport; uzupełniające – usługi, mieszkalnictwo*” oraz położenie w określonej na rysunku studium, strefie funkcjonalnej o przeznaczeniu dominującym: „*tereny usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej*”, która obejmuje północną część jednostki R-1 od rejonu ul. Młyńskiej do Jaru Swelinii, o powierzchni ponad 20 ha, nie wykluczają funkcji mieszkaniowej. Biorąc powyższe pod uwagę, w projekcie planu przewidziano w omawianej strefie funkcję mieszkaniową - w ograniczonym zakresie (maksimum 65% powierzchni użytkowej) i na terenie o powierzchni zaledwie 1,34 ha (2MW-U). Zdaniem organu sporządzającego plan przyjęcie takiego założenia nie zmienia dominującej funkcji tej strefy, jaką jest turystyka i rekreacja, tym samym nie narusza ustaleń Studium. Funkcja mieszkaniowa ma tu zdecydowanie charakter funkcji towarzyszącej (uzupełniającej) w odniesieniu, zarówno do całej jednostki R-1, jak i do strefy funkcjonalnej określonej na rysunku studium. Użyte w projekcie planu sformułowanie *funkcja podstawowa* ma na celu podkreślenie znaczenia tej funkcji na terenie objętym planem jako dominującej w jednostce R-1. Zgodnie z zapisem Studium (str. 184): „*Przeznaczenie dominujące nie oznacza na danym obszarze wyłączności, a także udziału mierzalnego wśród innych występujących funkcji. Określenie przeznaczenia terenów jest zadaniem planów miejscowych.*”

Biorąc powyższe pod uwagę, uznaje się, że wniesiona uwaga jest bezzasadna.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXIII/287/2026 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopocie, Etap II – „R-1/04a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 6, 7/3, 7/5, 7/6, 7/8, 7/10, 7/18, 7/20, 7/21, 7/22, 7/23, 7/24, 7/26, 7/28, 7/33, 7/35, 7/41, 7/42, 7/43, 7/45, 7/46, 7/47, 7/48, 7/49, 7/51, 7/52, 7/55, 7/56, 7/57, 7/58, 7/59, 7/60, 8/1, 14, 19 oraz część działek ewidencyjnych o numerach 4/2, 7/16, 7/32 obręb 4)

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:**

- 1) Teren 10KDD – droga dojazdowa długości 180 m, powierzchnia w liniach rozgraniczających 0,20 ha;
- 2) Teren 11KDD – placyk nawrotowy w granicach pasa drogowego drogi dojazdowej, powierzchnia ok. 190 m².

Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/287/2026

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