



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 18.08.2022 r.

Poz. 3177

UCHWAŁA NR XXXVI/616/2022 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego u zbiegu ulic Jana Sobieskiego i Bolesława Chrobrego w mieście Sopocie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559, zmiany: Dz.U. z 2022 r. poz. 583, Dz.U. z 2022 r. poz. 1005, Dz.U. z 2022 r. poz. 1079), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego u zbiegu ulic Jana Sobieskiego i Bolesława Chrobrego w mieście Sopocie, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 1,17 ha określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały (symbol planu M-7/05a).

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Linia nie dotyczy: balkonów, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5 m oraz części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu stanowią inaczej;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 9) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż docelowe – niezgodne z ustaleniami planu w zakresie: przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone, powinno ulec likwidacji. Obiekty tymczasowe nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;

10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość służącą określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu budynków zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

- 1) U – teren zabudowy usługowej. W terenie dopuszcza się usługi niekolidujące z sąsiadującą funkcją mieszkaniową.
- 2) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. W terenie dopuszcza się:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - b) usługi niekolidujące z funkcją mieszkaniową.
- 3) KDL – teren drogi publicznej – ulica lokalna.

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe – z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w tym ustaleń szczegółowych planu – do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 1 mp na 1 mieszkanie; dla budownictwa komunalnego dopuszcza się realizację minimum 0,5 mp na 1 mieszkanie;
- 2) usługi – minimum 0,5 mp na 100 m² powierzchni użytkowej, maksimum 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mpr):

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 1 mpr na 1 mieszkanie;
- 2) usługi – minimum 1 mpr na 100 m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 mpr.

3. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe – z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w tym ustaleń szczegółowych planu – do obliczania zapotrzebowania inwestycji na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk) do parkowania:

- 1) budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 1 mpk;
- 2) usługi – minimum 1 mpk oraz nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych.

4. Dla przebudowy w istniejącej zabudowie dopuszcza się istniejącą liczbę miejsc postojowych na terenie inwestycji, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów.

5. Na drogach publicznych (w strefach zamieszkania, w strefach ruchu) ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalane w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzielen stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzielen korygujących, a także wydzielen powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6. Ustala się zakaz makroniwelacji, przez który rozumie się wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu prowadzące do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu; za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej.

§ 7. 1. Projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla miasta Sopotu.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1 do 3 – jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC JANA SOBIESKIEGO I BOLESŁAWA CHROBREGO W MIEŚCIE SOPOTCIE:

1. NUMER TERENU: 1.

2. POWIERZCHNIA: 0,60 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U – teren zabudowy usługowej.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: istniejąca zabudowa.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych substandardowych obiektów, w tym usługowo-handlowych;
- 3) zakaz lokalizacji poza obszarem dopuszczającym zabudowę wolno stojących naziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m. in.: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków, punkty zlewne, itp., dla których istnieje możliwość realizacji jako wbudowanych lub podziemnych;
- 4) dla garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach dopuszcza się lokalizację wyłącznie wewnątrz kwartału zabudowy oraz maksymalną ilość 10 miejsc postojowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; ponadto dopuszcza się przekraczanie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy łącznikami, o których mowa w pkt 7;
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 20%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 1,8, w tym dla kondygnacji nadziemnych – maksymalna: 0,9;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 16 m;
- 6) geometria dachu – o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci od 30 do 80 stopni; dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe oraz mansardowe; dla nowej zabudowy połączonej łącznikiem, o którym mowa w pkt 7 dopuszcza się dach o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci od 15 do 20 stopni;
- 7) dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy budynkami; lokalizacje łączników pomiędzy budynkami winny być wycofane o minimum 5 m w stosunku do lica elewacji frontowych budynków; dopuszcza się realizację łączników łączących budynki zlokalizowane w terenie 2.MW,U – z uwzględnieniem ust. 8 pkt 2;
- 8) ustala się lokalizację zabudowy prostopadle lub równolegle – z tolerancją ± 2 stopnie do najbliższej linii zabudowy, o których mowa w pkt 1a;
- 9) inne gabaryty i parametry zabudowy – dowolne.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 2) ustala się ochronę drzew oraz grupy drzew – jak na rysunku planu; ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki w celu niezbędnych rozwiązań technicznych; ustala się minimalną odległość robót budowlanych w gruncie z wykluczeniem robót dotyczących skanalizowanego cieku naturalnego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1: 5 m od skrajni pnia drzewa;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: obszar planu położony jest w strefie ochrony zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936 (decyzja z 12.02.1979 r., dawny numer rejestru 771) – w strefie A-3 restauracji urbanistycznej – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie wpisanym do rejestru zabytków, w tym wycinki drzew oraz podziały działek wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami; ustala się ponadto następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- a) dostosowanie parametrów oraz zasad lokalizacji i kształtowania zabudowy do charakteru obszaru chronionego, jak w ust. 6,
- b) kolorystyka wszystkich elementów zagospodarowania stonowaną, czerpiącą inspiracje z tzw. barw natury sąsiadującego od zachodu obszaru wokół Potoku Elizy („Haffnera”), podnóża skarpy (tzw. Klifu Sopockiego),
- c) ustala się dla nowoprojektowanej zabudowy nawiązanie w kształcie bryły, użytych materiałach elewacyjnych oraz kolorystyce do sąsiedniej zabudowy historycznej,
- d) ustala się dla materiałów elewacyjnych konieczność stosowania, jako dominujących, tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak tynk, cegła, dachówka ceramiczna (lub inny historyczny materiał pokrycia dachu), dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jako materiał uzupełniający;
- e) dopuszcza się scalenia ahistorycznych i wtórnych podziałów w obrębie historycznych działek;
- f) zgodnie z ust. 8 pkt 2.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1301); minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie – 50 %;
- 2) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) wzdłuż istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Elizy (Haffnera) – jak na rysunku planu) pas ograniczeń szerokości po 5,5 m od osi, dla którego ustala się:

- a) zagospodarowanie umożliwiające dojazd i dostęp sprzętu mechanicznego służbom eksploatacyjnym,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejącego systemu wodnego lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunkach przepływu,
 - c) ustala się wymóg wykonania szczegółowego rozpoznania warunków hydrogeologicznych i hydrologicznych oraz – w przypadku budowy nowych obiektów – przeprowadzenia analiz dotyczących sprawdzenia ich oddziaływania na stateczność Skarpy Sopockiej i na przepływ wód gruntowych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę kanalizacji deszczowej miejskiej oraz posesyjnej;
 - 3) dopuszcza się zabudowę na granicy wydzielen geodezyjnych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) spoza granic planu,
 - b) od drogi w terenie 3.KDL (istniejącej ulicy Jana Sobieskiego – w części poza granicami planu) poprzez teren 2.MW,U, w tym istniejącym dojazdem do terenu, o którym mowa w pkt 16;
- 2) parkingi – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji z dopuszczeniem realizacji w terenie 2.MW,U;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki; dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci; należy przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych; odprowadzanie wód opadowych z miejsc parkingowych wymaga oczyszczania z osadów i substancji ropopochodnych; zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Elizy (Haffnera) – jak na rysunku planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dla nowobudowanych obiektów zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z odnawialnych źródeł energii;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 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.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: istniejący dojazd do terenu 1.U, jak na rysunku planu.

§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC JANA SOBIESKIEGO I BOLESŁAWA CHROBREGO W MIEŚCIE SOPOCIE:

- 1. NUMER TERENU: 2.
- 2. POWIERZCHNIA: 0,55 ha.
- 3. PRZEZNACZENIE TERENU: MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM: nie dotyczy.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych substandardowych obiektów, w tym usługowo-handlowych;
- 3) zakaz lokalizacji poza obszarem dopuszczającym zabudowę wolno stojących naziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m. in.: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków, punkty zlewne, itp., dla których istnieje możliwość realizacji jako wbudowanych lub podziemnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; dopuszcza się przekraczanie maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy łącznikami, o których mowa w pkt 8;
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 40%; dopuszcza się zmniejszenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do maksymalnie 30% wyłącznie o powierzchnię: odkrytych niecek basenów, pozostałych przestrzeni służących aktywności fizycznej, takich jak powierzchnie: boisk, kortów, bieżni, placów do ćwiczeń gimnastycznych, placów zabaw, a także nawierzchni ażurowych dla miejsc postojowych;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 3,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – maksymalna: 1,5;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12,5 m (maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);
- 6) geometria dachu – o symetrycznych kątach nachylenia przeciwnych połaci od 30 do 80 stopni; dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe oraz mansardowe;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m², z uwzględnieniem § 5;
- 8) dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy budynkami; lokalizacje łączników pomiędzy budynkami winny być wycofane o minimum 5 m w stosunku do lica elewacji frontowych budynków; dopuszcza się realizację łączników łączących budynki zlokalizowane w terenie 1.U – z uwzględnieniem ust. 8 pkt 2;
- 9) ustala się lokalizację zabudowy prostopadle lub równolegle – z tolerancją ± 2 stopnie do najbliższej linii zabudowy, o których mowa w pkt 1a.
- 10) inne gabaryty i parametry zabudowy – ustala się dla elewacji o długości powyżej 20 m w rzucie poziomym rozczłonkowanie bryły budynku od strony ulicy w terenie 3.KDL (istniejąca ulica Sobieskiego) poprzez artykulację ścian zewnętrznych na całej wysokości elewacji pionowej w zależności od potrzeb w formie: przeszkleń, loggi, otwartych klatek schodowych, uskoków, itp.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 7;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;

- 2) ustala się ochronę drzew oraz grupy drzew – jak na rysunku planu; ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki w celu niezbędnych rozwiązań technicznych; ustala się minimalną odległość robót budowlanych w gruncie z wykluczeniem robót dotyczących skanalizowanego cieku naturalnego, o którym mowa w ust. 12 pkt 1: 5 m od skrajni pnia drzewa;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 4) zachodnia część terenu położona w obszarze potencjalnie zagrożonym ruchami masowymi ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: obszar planu położony jest w strefie ochrony zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936 (decyzja z 12.02.1979 r., dawny numer rejestru 771) – w strefie A-3 restauracji urbanistycznej – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie wpisanym do rejestru zabytków, w tym wycinki drzew oraz podziały działek wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami; ustala się ponadto następujące zasady kształtowania struktury przestrzennej:

- a) dostosowanie parametrów oraz zasad lokalizacji i kształtowania zabudowy do charakteru obszaru chronionego, jak w ust. 6,
- b) kolorystyka wszystkich elementów zagospodarowania stonowaną, czerpiącą inspiracje z tzw. barw natury sąsiadującego od zachodu oraz północno-zachodu obszaru wokół Potoku Elizy („Haffnera”), oraz podnóża skarpy (tzw. Klifu Sopockiego),
- c) ustala się dla nowoprojektowanej zabudowy nawiązanie w kształcie bryły, użytych materiałach elewacyjnych oraz kolorystyce do sąsiedniej zabudowy historycznej;
- d) ustala się dla materiałów elewacyjnych konieczność stosowania, jako dominujących, tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak tynk, cegła, dachówka ceramiczna (lub inny historyczny materiał pokrycia dachu), dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jako materiał uzupełniający;
- e) dopuszcza się scalenia ahistorycznych i wtórnych podziałów w obrębie historycznych działek;
- f) zgodnie z ust. 8 pkt 2.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1301); minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie – 50 %;
- 2) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

- 1) wzdłuż istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Elizy (Haffnera) – jak na rysunku planu) pas ograniczeń szerokości po 5,5 m od osi, dla którego ustala się:
 - a) zagospodarowanie umożliwiające dojazd i dostęp sprzętu mechanicznego służbom eksploatacyjnym,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę, zmianę przebiegu istniejącego systemu wodnego lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunkach przepływu,

- c) ustala się wymóg wykonania szczegółowego rozpoznania warunków hydrogeologicznych i hydrologicznych oraz – w przypadku budowy nowych obiektów – przeprowadzenia analiz dotyczących sprawdzenia ich oddziaływania na stateczność Skarpy Sopockiej i na przepływ wód gruntowych;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę kanalizacji deszczowej miejskiej oraz posesyjnej;
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy wydzielen geodezyjnych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) spoza granic planu,
 - b) od drogi w terenie 3.KDL (istniejącej ulicy Jana Sobieskiego, w części poza granicami planu – jak na rysunku planu),
 - c) należy zapewnić dostępność drogową do terenu 1.U istniejącym dojazdem, o którym mowa w ust. 16;
- 2) parkingi:
 - a) zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
 - b) w przypadku realizacji zabudowy komunalnej dopuszcza się parkowanie poza terenem inwestycji,
 - c) ustala się zapewnienie minimum 25 miejsc postojowych realizujących częściowe zapotrzebowanie miejsc postojowych w terenie 1.U;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki; dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci; należy przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych; odprowadzanie wód opadowych z miejsc parkingowych wymaga oczyszczania z osadów i substancji ropopochodnych; zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Elizy (Haffnera) – jak na rysunku planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dla nowobudowanych obiektów zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z odnawialnych źródeł energii;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 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.

14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

16. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: istniejący dojazd do terenu 1.U, jak na rysunku planu.

§ 11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC JANA SOBIESKIEGO I BOLESŁAWA CHROBREGO W MIEŚCIE SOPOCIE:

- 1. NUMER TERENU: 3.
- 2. POWIERZCHNIA: 0,017 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KDL** – teren drogi publicznej – ulica lokalna (fragment przekroju istniejącej ulicy Sobieskiego).

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających fragmentu przekroju – jak na rysunku planu;
- 2) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym poprzez istniejący dojazd, o którym mowa w ust. 14 – jak na rysunku planu;
- 3) wyposażenie – nie ustala się.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z drogami publicznymi znajdującymi się poza granicami planu (istniejące ulice: Fryderyka Chopina, Bolesława Chrobrego, 3 Maja).

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: obszar planu położony jest w strefie ochrony zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936 (decyzja z 12.02.1979 r., dawny numer rejestru 771) – w strefie A-3 restauracji urbanistycznej – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się kolorystykę wszystkich elementów zagospodarowania stonowaną, czerpiącą inspirację z tzw. barw natury.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi, nasadzone w formie alei.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się; zakaz lokalizacji wolno stojących naziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m. in.: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków, punkty zlewne, itp., dla których istnieje możliwość realizacji jako wbudowanych lub podziemnych;
- 3) zieleń – zgodnie z ust. 7.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1301); minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie – 50 %;
- 2) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) teren położony w obszarze potencjalnie zagrożonym ruchami masowymi ziemi – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zakaz realizacji obiektów tymczasowych.

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;

3) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;

4) odprowadzenie wód opadowych – odprowadzenie wód opadowych z jezdni

i z powierzchni miejsc do parkowania wymaga oczyszczenia z zawiesin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi; zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Elizy (Haffnera) – jak na rysunku planu).

14. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: istniejący dojazd do terenu 1.U, jak na rysunku planu.

§ 12. Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali: 1:1000 (załącznik nr 1);
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2);
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3);
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu (załącznik nr 4).

§ 13. Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem Uchwała Nr XXXVI/623/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 kwietnia 2006 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru ograniczonego ulicami Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego i 3 Maja, w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72 z dnia 10 lipca 2006 roku, poz. 1502),

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Sopotu

Piotr Bagiński

GMINA MIASTA SOPOTU
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC JANA
SOBIESKIEGO I BOLESŁAWA CHROBREGO W MIEŚCIE
SOPOCIE

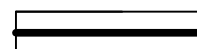
Skala 1:1000

M-7/05A

OZNACZENIA
USTALENIA PLANU

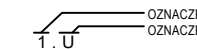


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU

MAKSYMALNA NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI



OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU



OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA



OCHRONA DRZEWA



OCHRONA GRUPY DRZEW

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W STREFIE OCHRONY ZESPOŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO SOPOTU
WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTEKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO POD NUMEREM 936 (DECYZJA Z 12.02.1979 R.,
DAWNY NUMER REJESTRU 771) W STREFIE RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ (A-3);
- ZAGOSPODAROWANIE ZGODNE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI Z ZAKRESU OCHRONY ZABYTEKÓW I OPIEKI NAD ZABYTEKAMI.

OBSZAR PLANU POŁOŻONY W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
NR 111 „SUBNIECKA GDAŃSKA” - ZAGOSPODAROWANIE ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

OBSZAR PLANU POŁOŻONY W ZASIĘGU STREFY B1 OCHRONY UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA SOPOT -
ZAGOSPODAROWANIE ZGODNIE Z ART. 38 PKT 2 ORAZ ART. 38A UST. 2 USTAWY Z DNIA 28 LIPCA 2005 R. O LECZNICTWIE
UZDROWISKOWYM, UZDROWISKACH I OBSZARACH OCHRONY UZDROWISKOWEJ ORAZ O GMINACH UZDROWISKOWYCH
(DZ. U. Z 2017 R. POZ. 1056, Z PÓŹN. ZM.)

WAŻNY ELEMENT INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



ISTNIEJĄCY SKANALIZOWANY POTOK ELIZY (HAFFNERA)

INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH



ISTNIEJĄCY DOJAZD DO TERENU 1.U



GMINA MIASTA SOPOTU
ul. Kościuszki 25/27
81-704 SOPOT

RYSUNEK PLANU

OPRACOWANIE

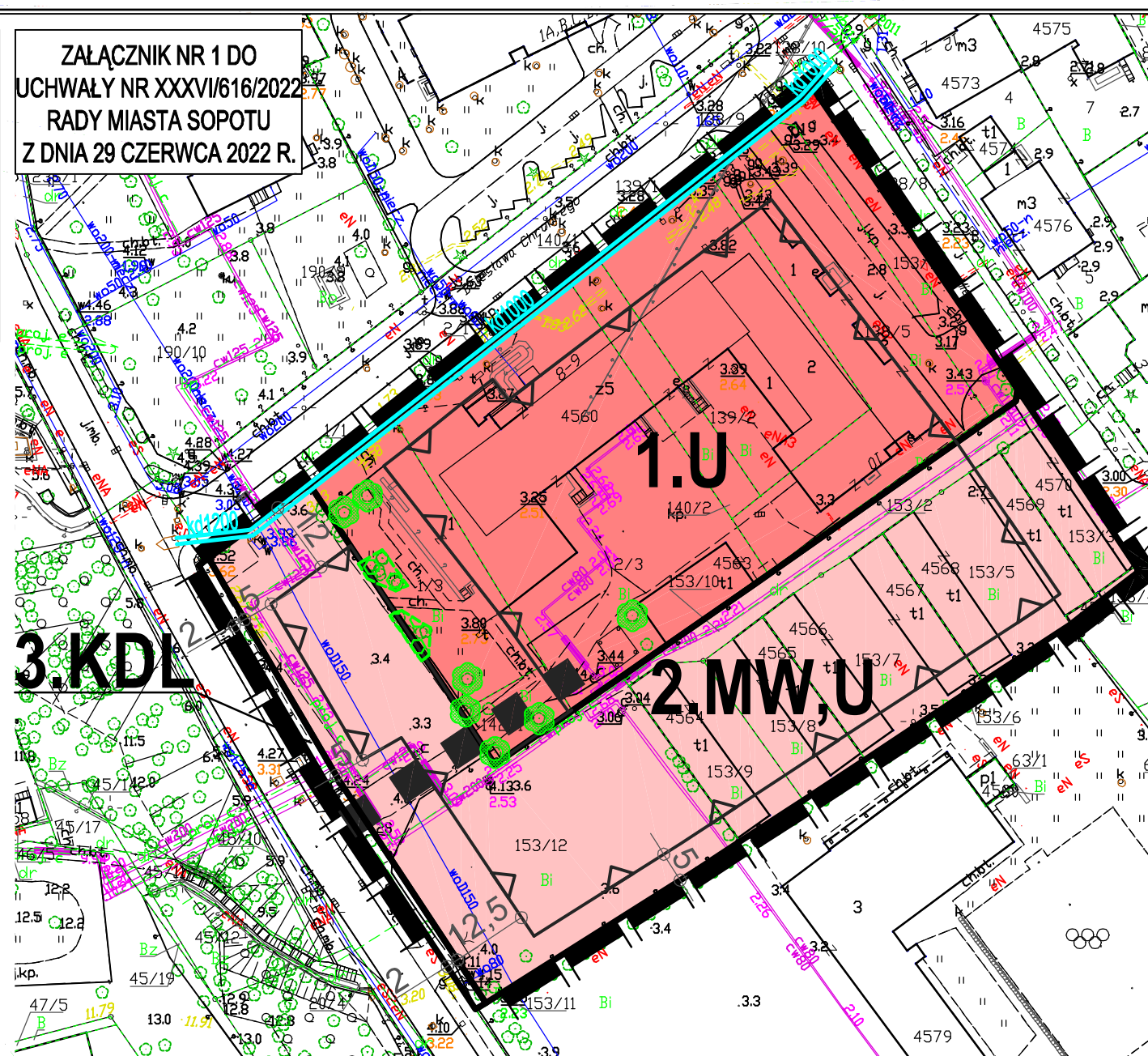
M-PRO MICHAŁ SZATYBELKO
mgr inż. arch. Michał Szatybelko
dawna Północna Okręgowa Izba
Urbanistów w Gdańsku nr G-177/2004

CZERWIEC 2022 R.

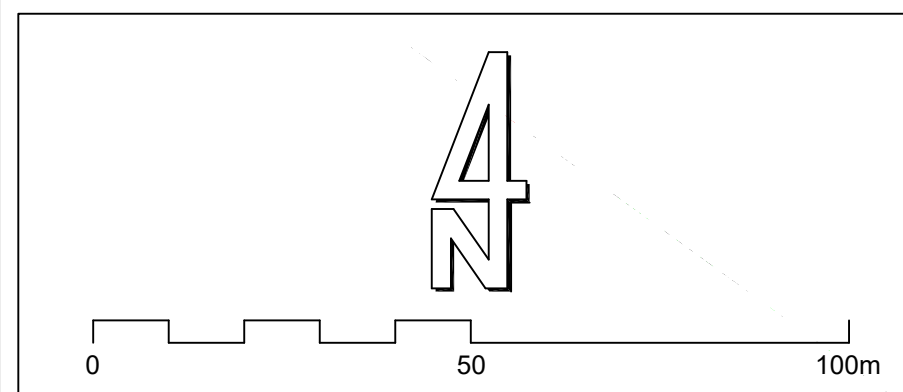
SKALA 1:1000

RYS. NR 1

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR XXXVI/616/2022
RADY MIASTA SOPOTU
Z DNIA 29 CZERWCA 2022 R.

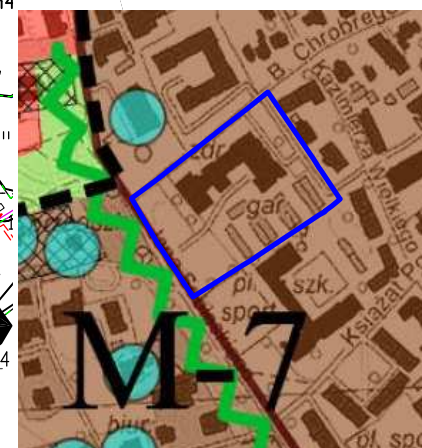


PROJEKT PLANU WYŁOŻONY DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
W DNIACH OD 28 LUTEGO 2022 R. DO 25 MARCA 2022 R.



WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SOPOTU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



- granica administracyjna miasta Sopotu
granice miast sąsiednich
granice terenów zamkniętych - Rysunek Studium Nr 2
granice jednostek urbanistycznych
wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych
wielofunkcyjne tworzące centrum usługowe miasta
wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych
wielofunkcyjne o preferencjach rozwoju funkcji usługowych z zakresu administracji i biznesu

II. STREFY FUNKCJONALNE (przeznaczenie dominujące)

- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
tereny usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej
tereny centrum miasta
śródmiejski ciąg pieszy
koncentracja usług centrówotwórczych
koncentracja usług nauki
pasmo usługowe (Cóż Administracji i Biznesu)
tereny usług ponadlokalnych z przewagą zieleni
tereny sportu ponadlokalnego
plaże i wydmy
las, w tym ochronne
ogrody działkowe
inne tereny zieleni, w tym parki, sport lokalny / cmentarze

III. PRZYRODA - FORMY OCHRONY ISTNIEJĄCE DO ZACHOWANIA I PLANOWANE

- granice rezerwatu przyrody "Zajęcze Wzgórze"
granice Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
Klif Sopocki

V. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- granica zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu ze strefami ochronnymi - wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego - nr rejestru 936
strefy ochrony konserwatorskiej - Rysunek Studium Nr 3
obiekty wpisane do rejestru zabytków
obszary wpisane do rejestru zabytków
obiekt archeologiczny wpisany do rejestru zabytków
obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków - Studium, Część Tekstowa Rozdz. II pkt 6.3
osie widokowe - Studium, Część Tekstowa Rozdz. II pkt 6.6
punkty widokowe
ekspozycja sylwetki miasta od strony morza
granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych płaskich

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/616/2022

Rady Miasta Sopotu

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE RADY MIASTA SOPOTU
W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO U ZBIEGU ULIC JANA SOBIESKIEGO
I BOLESŁAWA CHROBREGO W MIEŚCIE SOPOCIE.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie wpłynęły następujące uwagi.

1) UWAGA nr 1 złożona przez **osoby fizyczne** (pismo nr 6652/2022, data wpływu: 07.04.2022 r.)

Autorzy uwagi wyrażają zaniepokojenie zabranie miejsc postojowych przy ośrodku zdrowia SOPMED i przeznaczeniem tego terenu pod zabudowę mieszkaniową, bez jednoczesnego zapewnienia alternatywy pozwalającej na parkowanie przy ośrodku zdrowia.

Autorzy wyrażają obawę o brak zapisu wprowadzającego wymóg zapewnienia miejsc postojowych oraz określenia ilości miejsc, które mają być udostępniane dla przychodni, apteki i innych ośrodków medycznym realizowanych w placówce SOPMED dla terenu oznaczonego symbolem 02.MW,U.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

W karcie terenu nr 2.MW,U (§ 10 ust. 13 pkt 1c) wprowadzono zapis „ustala się zapewnienie minimum 25 miejsc postojowych realizujących częściowe zapotrzebowanie miejsc postojowych w terenie 1.U;”

2) UWAGA nr 2 złożona przez **osoby fizyczne** (dalsza część pisma nr 6652/2022, data wpływu: 07.04.2022 r.)

Zdaniem autorów uwagi, niskie współczynniki miejsc postojowych przyjęte dla zabudowy mieszkaniowej spowodują, że pozostałe miejsca postojowe przy przychodni ulicy Bolesława Chrobrego 6 zostaną wykorzystane przez mieszkańców nowo powstałej zabudowy. Autorzy obawiają się także, że jednokierunkowe uliczki – ulica Mieszka I, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego będą przepełnione, z uwagi na proponowane w projekcie planu zapisy (§ 10 ust. 13 pkt 2 lit. b).

Autorzy podnoszą także uwagę dotyczącą dopuszczenia usług w terenie oznaczonym symbolem 2.MW,U bez jednoznacznego określenia proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową, a usługami.

Autorzy wskazują także, że: dla terenu oznaczonego symbolem 01.U dopuszczona jest lokalizacja miejsc postojowych na terenie 02.MW,U, bez konkretnych danych, jaką liczbę miejsc postojowych dany teren powinien przeznaczyć w tym celu, podczas gdy zgodnie z zapisami w przypadku realizacji zabudowy komunalnej na terenie 02.MW,U dopuszcza się parkowanie poza terenem inwestycji. Zdaniem autorów zapisy te wzajemnie się wykluczają, a ponadto są niejednoznaczne i nie zabezpieczają miejsc postojowych dla mieszkańców już istniejących budynków zlokalizowanych przy ul. Bolesława Chrobrego, ul. Mieszka I, ul. Kazimierza Wielkiego.

Autorzy postulują o zachowanie parkingu w istniejącej formie, a także o zwiększenie współczynnika miejsc postojowych dla nowo projektowanych budynków, tak aby nowe inwestycje miały jak najmniejszy negatywny wpływ na już istniejącą infrastrukturę.

Ponadto, składający uwagę są zaniepokojeni faktem, że wszelkie zabudowy na terenie ulic Jana Sobieskiego oraz ulicy Bolesława Chrobrego zaburzają i negatywnie wpływają na poziom wód gruntowych w już istniejących budynkach na ww. ulicach wraz z ul. Kazimierza Wielkiego. Jest realny problem dla tych budynków, iż ewentualna zabudowa ten problem spotęguje – uważają to za znaczące negatywne oddziaływanie na obszar, w którym żyją.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Dopuszczenie zabudowy w lokalizacji istniejącego parkingu, który obsługuje m.in.: Zespół Opieki Zdrowotnej przy ul. Bolesława Chrobrego 6 w żadnym wypadku nie zakłada „z góry” likwidacji miejsc postojowych, a jedynie daje o wiele większe możliwości racjonalnego zagospodarowania, również np. w formie garażu/parkingu kubaturowego powiązanego z głównym przeznaczeniem terenu. W świetle uwzględnionej uwagi nr 1 o zapis ustalający zapewnienie minimum 25 miejsc postojowych realizujących częściowe zapotrzebowanie miejsc postojowych w terenie 1.U gwarantuje dotychczasowe ewentualne potrzeby pacjentów Zakładu Opieki Zdrowotnej. Należy również wyjaśnić, iż dla dopuszczonej planem zabudowy komunalnej dopuszczenie parkowania poza terenem inwestycji (§ 10 ust. 13 pkt 2 lit. b) nie oznacza dowolności w zakresie ilości miejsc postojowych obsługujących przyszłą inwestycję.

Odnosząc się do kwestii obaw mieszkańców zarówno w kwestiach rodzaju inwestora (Gmina, czy inwestor prywatny), parkowania dodatkowych pojazdów wzdłuż ulic Mieszka I, Kazimierza Wielkiego, Bolesława Chrobrego, dopuszczenia dla zabudowy komunalnej parkowania poza terenem inwestycji, nieokreślenia proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową wielorodzinną a usługową w terenie nr 2.MW,U, jak również zadanego pytania o wizję miasta Sopotu w zakresie polityki mieszkaniowej, to obecnie Gmina Sopot prowadzi bardzo aktywną politykę w zakresie poszukiwań, jak i realizacji budownictwa komunalnego na gruntach gminnych, widząc przede wszystkim szanse rozwoju w zatrzymaniu młodych ludzi w Sopocie, którzy również będą korzystać z istniejącej infrastruktury społecznej, czyli m.in.: przedszkoli, szkół, ale także ośrodków zdrowia. Przyjęte w § 4 wskaźniki parkingowe dla budynków wielorodzinnych (komunalnych) w ilości 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie wynikają wprost ze specyfiki potrzeb w tego rodzaju budownictwie. Zastosowany współczynnik 0,5 mp / 1 mieszkanie ustalony został również w innych obowiązujących planach miejscowych, m.in. w uchwale Nr III/31/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa ulicą Jana z Kolna, od zachodu terenami kolejowymi, od północy ul. 3 Maja i terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodu ulicą Króla Jana Kazimierza i zabudową mieszkaniową w mieście Sopocie. Czy też w uchwale Nr XXII/365/2021 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie.

Korzystając z przysługującego gminie władztwa planistycznego, w ramach prowadzonej polityki przestrzennej, wyrażonej m.in. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – szczególnie na terenach pozostających w zasobach gminnych, ustalenia planistyczne są na tyle elastyczne, aby mogły odpowiadać na aktualne potrzeby Gminy z jak najwyższym poszanowaniem potrzeb i obaw mieszkańców, ale także potrzeb wynikających z ustawowo określonego ładu przestrzennego, stąd dla obszaru opracowania planu podjęto decyzję o nieustalaniu proporcji pomiędzy funkcjami. Dopuszczona ewentualna zabudowa usługowa nie może kolidować z sąsiadującą funkcją mieszkaniową. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto również pod uwagę jeszcze bardzo powoli zachodzące, acz już zauważalne zmiany przyzwyczajeń komunikacyjnych części mieszkańców, którzy rezygnują z posiadania własnych samochodów na rzecz innych środków transportu. Między innymi dlatego czynione są inwestycje np. w sieć dróg rowerowych (np. istniejąca droga rowerowa wzdłuż ul. Jana Sobieskiego – teren 3.KDL). Dlatego również m.in. w przedmiotowym planie miejscowym ustalono wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mpr), gdzie dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wskaźnik ten wynosi minimum 1 mpr na 1 mieszkanie.

W zakresie zaburzenia, jak i negatywnego wpływu na poziom wód gruntowych w już istniejących budynkach na ww. ulicach wraz z ul. Kazimierza Wielkiego prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego u zbiegu ulic Jana Sobieskiego i Bolesława Chrobrego w mieście Sopocie (na str. 43) zakłada, iż w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu nie prognozuje się możliwości wystąpienia nawet krótkookresowej, czy miejscowej zmiany stosunków wód gruntowych, wyniku realizacji planowanej zabudowy.

Biorąc pod uwagę wszelkie składowe, które poruszyli składający uwagę, najważniejszym jest, że inwestycja w budownictwo komunalne przyniesie per saldo pozytywne efekty dla rozwoju i utrzymania

stałych młodych mieszkańców Sopotu, przy maksymalnie zminimalizowanych potencjalnych negatywnych skutkach dla środowiska miejskiego, w tym przede wszystkim jego mieszkańców.

3) UWAGA nr 3 złożona przez **osobę fizyczną** (pismo nr 6822/2022, data wpływu: 08.04.2022 r.)

Uwagi dotyczą:

- a) Konieczności aktualizacji informacji takich jak: znak i data decyzji wpisowej „układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu” figurującego w wojewódzkim rejestrze zabytków pod nr 936.
- b) Potrzeby sprecyzowania na jakiej podstawie stwierdzono zgodność z Ustawą Uzdrawiskową udziału procentowego terenów biologicznie czynnych, a także w jaki sposób dokonano obliczeń minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej dla strefy „B-1” ochrony uzdrawiskowej.
- c) Wyniku Prognozy i jej aneksu, zgodnie z którym skutki realizacji ustaleń projektu planu M-7/05a dla zabudowy terenów 1.U i 2.MW,U są negatywne dla wartości przyrodniczych i krajobrazowych, ocenianych jako niskie i bardzo niskie.
- d) Wykreślenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 02.MW,U i zmiany przeznaczenia terenu na funkcje uzdrawiskowe, sportowe, rekreacyjne ogólnodostępne.

Co więcej autor uwagi wskazuje na potrzebę wprowadzenia nakazu budowy garaży podziemnych w powiązaniu z terenem 1.U

- e) Oznaczenia nazwy ulicy Jana Sobieskiego na rysunku planu.
- f) Wskazania niezgodności dat i kolejności obiegu korespondencji dokumentów związanych z projektem mpzp M-7/05a. Na tej podstawie autor wskazuje, że wyłożona w BIP UM Sopotu Prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń projektu planu powstała przed Wnioskiem Prezydenta Miasta Sopotu do PPIS i RDOŚ oraz uzgodnieniami PPIS w Sopocie oraz RDOŚ w Gdańsku dla jej realizacji, bądź też stanowi kopię na bazie innej, wcześniejszej prognozy dla ww. rejonu.
- g) Wskazania konieczności ponowienia Prognozy i wyłożenia całości dokumentacji planistycznej dla projektu planu M-7/05a z uwzględnieniem uwag społecznych oraz udostępnienia do publicznego wglądu ostatecznego uzgodnienia Prognozy wraz z aktualnymi uzgodnieniami RDOŚ, PPIS i PWKZ oraz opinią Naczelnego Lekarza Uzdrawiska i Ministerstwa Zdrowia.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

W zakresie wyrażonej w części uwagi konieczności aktualizacji informacji takich jak: znak i data decyzji wpisowej „układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu” figurującego w wojewódzkim rejestrze zabytków pod nr 936, ustalenia projektu planu używają sformułowań stosowanych w postanowieniach Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W kwestii potrzeb sprecyzowania na jakiej podstawie stwierdzono zgodność z Ustawą Uzdrawiskową udziału procentowego terenów biologicznie czynnych, a także w jaki sposób dokonano obliczeń minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej dla strefy „B-1” ochrony uzdrawiskowej należy na wstępie stwierdzić, iż zgodnie z art. 38 pkt 2 ustawy o lecznictwie uzdrawiskowym, uzdrawiskach i obszarach ochrony uzdrawiskowej oraz o gminach uzdrawiskowych określa dla całej strefy „B” ochrony uzdrawiskowej procentowy udział terenów zieleni, czyli powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową, na nie mniej niż 50%. Wyżej wymieniony przepis dotyczy całej strefy, nie zaś poszczególnych działek. W projekcie planu dla terenu 1.U przyjęto minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 20%, który wynika ze stanu istniejącego. Z kolei w przypadku terenu 2.MW,U ustalono minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 40%; dopuszczono zmniejszenie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do maksymalnie 30% wyłącznie o powierzchnię: odkrytych niecek basenów, pozostałych przestrzeni służących aktywności fizycznej, takich jak powierzchnie: boisk, kortów, bieżni, placów do ćwiczeń gimnastycznych, placów zabaw, a także nawierzchni ażurowych dla miejsc postojowych. Przyjęte wskaźniki są dostosowane do warunków istniejącego zainwestowanego ścisłego centrum miasta i nie wpłyną na obniżenie wielkości terenów zieleni w strefach „B” (w strefach „B1” i B2” znajduje się łącznie około 900,7 ha terenów zieleni, co stanowi 82,7% ich powierzchni, a powierzchnia obszaru objętego projektem planu to

zaledwie 1,17 ha). Projekt planu uzyskał uzgodnienie Ministra Zdrowia, jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu oraz przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Kolejny poruszony aspekt poruszony w uwadze dotyczy wyniku Prognozy i jej aneksu, zgodnie z którym skutki realizacji ustaleń projektu planu M-7/05a dla zabudowy terenów 1.U i 2.MW,U są negatywne dla wartości przyrodniczych i krajobrazowych, ocenianych jako niskie i bardzo niskie, zaś „odtworzenie” zniszczonych wartości przez zabudowę nie jest dla autora uwagi zrozumiała i budzi uzasadnione wątpliwości. Innymi słowy, stan istniejący pod względem krajobrazowym i przyrodniczym na obszarze planu został oceniony jako niski lub bardzo niski. Po realizacji nowych inwestycji, w tym kubaturowych, sporządzający prognozę spodziewa się – słusznie, że nowe inwestycje powinny wprowadzić nową pozytywną wartość w kwestii odtworzenia tych wartości na terenie zurbanizowanym centralnego pasma obszaru metropolitalnego.

Wykreślenie z ustaleń planu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 02.MW,U i zmiany przeznaczenia terenu na funkcje uzdrowiskowe, sportowe, rekreacyjne ogólnodostępne w świetle planowanych inwestycji z zakresu budownictwa komunalnego na gruntach należących do Gminy Miasta Sopotu, w otoczeniu pozostałej zabudowy wielorodzinnej z usługami, ale również w sąsiedztwie terenów zielonych i niewielkiej odległości od Zatoki Gdańskiej nie byłoby racjonalnym rozwiązaniem. Należy uzupełnić, iż ustalenia planu nie wykluczają scenariusza wprowadzenia funkcji uzdrowiskowych, sportowych, rekreacyjnych ogólnodostępnych.

Autor uwagi wskazuje również na potrzebę wprowadzenia nakazu budowy garaży podziemnych w powiązaniu z terenem 1.U. Ustalenia planu nie wykluczają budowy takich garaży, niemniej nie można wykluczyć, że zaistnieje potrzeba lokalizacji również kilku miejsc postojowych naziemnych. Co więcej, poprzez dopuszczenie zabudowy w miejscu istniejącego parkingu obsługującego sąsiadujący Zespół Opieki Zdrowotnej należy spodziewać się, że funkcje „zapleczone” w zabudowie mieszkaniowo-usługowej (bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami) zostaną maksymalnie zlokalizowane w kondygnacjach podziemnych. Ponadto, w karcie terenu 2.MW,U w § 10 ust. 5 pkt 4 ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych.

Oznaczenia nazwy ulicy Jana Sobieskiego na rysunku planu nie jest konieczne, ani wymagane żadnymi przepisami.

W zakresie części uwagi dotyczącej wskazania niezgodności dat i kolejności obiegu korespondencji dokumentów związanych z projektem mpzp M-7/05a należy potwierdzić oczywistą omyłkę pisarską w dacie sporządzenia prognozy, gdyż zamiast daty 28 lutego 2019 roku powinna być data z rokiem 2020. Przywołana prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektu planu opracowana została w oparciu o koncepcję planu z lutego 2020 roku, co zostało uwidocznione na stronie 58 prognozy. Nie doszło do naruszenia procedury planistycznej i nie zachodzi potrzeba ponawiania procedury w niezbędnym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/616/2022

Rady Miasta Sopotu

z dnia 29 czerwca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miasta Sopotu rozstrzyga, co następuje:

I. BUDOWA DRÓG:

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się inwestycji drogowych, należących do zadań własnych gminy.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Poza pasami drogowymi nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/616/2022

Rady Miasta Sopotu

z dnia 29 czerwca 2022 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę