



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15.11.2023 r.

Poz. 4925

UCHWAŁA NR XLVII/836/2023 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 12 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J. J. Haffnera 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 2023 r. poz. 977, zmiany: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, Dz. U. z 2023 r. poz. 1597, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) 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) 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 2023 r. poz. 40, zmiany: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, Dz. U. z 2023 r. poz. 1463, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J. J. Haffnera w mieście Sopocie o symbolu C-1/05a zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r.

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

Rozdział 1.

Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

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

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony między innymi 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) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 3) zabudowa pierzejowa - zabudowa, utworzona przez budynki połączone na wspólnej granicy sąsiednich posesji, usytuowane wzdłuż frontowej linii zabudowy, tworzące ciągłą zabudowę wzdłuż ulic;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział terenów zieleni - minimalna wielkość powierzchni gruntu pokrytego roślinnością w rozumieniu przepisów o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
- 6) linie zabudowy:
 - a) przez nieprzekraczalne linie zabudowy rozumie się linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 7) dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 8) budynki objęte ochroną konserwatorską - budynki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej i/lub wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 9) 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 w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - tereny o funkcjach: mieszkaniowej (jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej), łączonej mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej;
- 11) 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;
- 12) budynki istniejące – budynki zgodne ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
za istniejące budynki uznaje się również te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 13) 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;
- 14) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnością;
- 15) miejsce postojowe dla rowerów - stanowisko postoju rowerów wyposażone w stojak rowerowy dla dwóch rowerów;

- 16) wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu - maksymalna wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, minimalny udział terenów zieleni;
- 17) 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 2 tereny o łącznej powierzchni 1,28 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 01 do 02 oraz ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) KDD – teren publicznej drogi klasy dojazdowej.

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,
 - c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego;
- 3) 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;

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę w maksymalnym możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących zadrzewień; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać stosowne zezwolenia wymagane przepisami prawa;
- 2) należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
- 3) przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; ustalenie nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstąpienie od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymaga się gromadzenia wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
- 6) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;

- 7) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami; działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 9) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 10) ewentualna lokalizacja stacji telekomunikacyjnej 5G musi spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego;
- 11) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w § 4, w kartach terenów.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KLI.X/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 granicach stref A-2 konserwacji urbanistycznej i A-3 restauracji urbanistycznej (granice między strefami uwidoczniono na rysunku planu) – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w obszarze planu obejmującym fragmenty stref A-2 konserwacji urbanistycznej i A-3 restauracji urbanistycznej, ustala się:
 - a) ochronę konserwatorską obiektów o wartościach kulturowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wg ustaleń zawartych w pkt 4 niniejszego ust. 6,
 - b) ochronę historycznej struktury przestrzennej, w tym: rozplanowania ulic, historycznych linii zabudowy, historycznej parcelacji oraz wysokości zabudowy - chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - c) konieczność harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny: nawiązanie skali, formy oraz lokalizacji nowej zabudowy do zabudowy historycznej,
 - d) zachowanie proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę całego zespołu oraz wnętrz ulicznych; ochronie podlega sylweta miasta widziana z Zatoki Gdańskiej,
 - e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - f) w przypadku budowy lub rozbudowy obiektów obowiązuje wymóg sporządzania studiów krajobrazowych, których zadaniem będzie uzasadnienie rozwiązań przyjętych w koncepcji architektonicznej w zakresie określenia gabarytów tych obiektów, zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów oraz rozwiązań materiałowych i kolorystycznych z nawiązaniem do dobrych przykładów architektury w okolicy;
- 3) w granicach planu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską, w tym:
 - a) wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego wyszczególnione w karcie terenu 01.MU i oznaczone na rysunku planu: przy ul. Królowej Jadwigi 3 (nr rejestru 888), 5 (nr rejestru 889), 7 (nr rejestru 891), 9 (nr rejestru 893),
 - b) inne budynki ujęte w Gminnej i/lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w karcie terenu 01.MU i oznaczone na rysunku planu:
 - przy ul. Bohaterów Monte Cassino 51, 55-57, 61,
 - przy ul. Jana Jerzego Haffnera 2, 4, 8,
 - przy ul. Morskiej 4;

- 4) zakres ochrony budynków wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego: wg przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) zakres ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską:
 - a) w przypadku robót budowlanych prowadzonych przy budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagany priorytet działań konserwatorskich oraz stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) w przypadku dopuszczenia rozbiórki budynku objętego ochroną konserwatorską nowoprojektowany obiekt należy lokalizować w miejscu rozbieranego budynku, dla nowoprojektowanego obiektu wymagana historyczna forma i gabaryty,
 - c) w przypadku przebudowy budynku objętego ochroną konserwatorską dopuszcza się sytuowanie na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki zgodnie z historyczną lokalizacją budynku,
 - d) zachowanie zasady kompozycji bryły budynku, to jest:
 - zachowanie wysokości budynków i kształtu dachów (kąty głównych połaci dachu), chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - zakaz zewnętrznego ocieplenia ścian,
 - ochrona / odtworzenie historycznego materiału pokrycia dachowego,
 - nie dopuszcza się okien połaciowych,
 - zachowanie zasadniczych proporcji rzutu z dopuszczeniem rozbudowy do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wyłącznie od strony elewacji wtórnie przekształconych lub nieekspozowanych od strony przestrzeni publicznych lub w formie dodania elementów takich jak np. weranda, ganek, wiatrołap, harmonijnie wpisujących się w budynek - niezależnie od wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w przepisach szczegółowych, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - e) zachowanie zasady kompozycji elewacji budynku, to jest:
 - zachowanie 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; w parterach usługowych dopuszcza się stosowanie ślusarki,
 - zachowanie rodzaju materiału elewacji lub powrót do materiałów historycznych na podstawie materiałów archiwalnych,
 - zachowanie historycznego detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
 - zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 6) obszar objęty planem położony jest w zasięgu obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu) – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2 niniejszego ust. 6;
- 7) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
 - a) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i proporcji nowo projektowanych budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - b) wykluczenie dachów płaskich (dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci w przedziale 12°-45°),

- c) konieczność stosowania wyłącznie tradycyjnych materiałów budowlanych, tj. tynk, cegła, drewno, kamień w partii cokołowej, dachówka ceramiczna, blacha na rąbek, papa; kolorystyka elewacji powinna nawiązywać do historycznych kolorów wynikających z przeprowadzonych badań konserwatorsko – architektonicznych tj. badania stratygraficzne;
- 8) w granicach planu znajduje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej: Kamienica „Krzywy Domek” przy ul. Bohaterów Monte Cassino 53 wyszczególniony w karcie terenu 01.MU i oznaczony na rysunku planu; zakres ochrony: zachowanie zasady kompozycji elewacji frontowej budynku, to jest:
 - a) zachowanie rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych stolarki okiennej,
 - b) zachowanie rodzaju materiału elewacji lub powrót do materiałów oryginalnych na podstawie materiałów archiwalnych,
 - c) zachowanie detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
 - d) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w elewacjach budynku z wyjątkiem urządzeń dla osób z niepełnosprawnością;
- 9) obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; roboty budowlane w obszarze strefy ochrony archeologicznej mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych wymagają prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 6, gdzie mają zastosowanie przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie mają zastosowanie przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 3) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 4) dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej.

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 łączenia i podziału nieruchomości 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 oraz z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; dopuszcza się łączenie działek powstałych w wyniku ahistorycznych i wtórnych podziałów - w obrębie historycznych podziałów parcelacyjnych.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
 - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ulice Jana Jerzego Haffnera i Powstańców W-wy,
 - b) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:
 - funkcje mieszkaniowe: 1,0 mp / 1 mieszkanie,

- dla usług typu hotel: minimum - 0, maksimum - 1 mp / 5 miejsc noclegowych,
 - inne funkcje usługowe: minimum - 0,5 mp / 100 m² powierzchni użytkowej, maksimum - 1,0 mp / 100 m² powierzchni użytkowej; dla działek nr 93 i 116, ark. 24 - 0 mp,
 - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp - dla terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 5,
 - d) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 mr / 1 mieszkanie,
 - dla usług typu hotel: 1 mr / 10 miejsc noclegowych,
 - inne funkcje usługowe: 1 mr / 200 m² powierzchni usług, nie mniej niż 2 mr,
 - e) sposób realizacji miejsc do parkowania (mp) i miejsc postojowych dla rowerów (mr): w granicach działki budowlanej; w przypadku zmiany sposobu użytkowania dopuszcza się rezygnację z wymogów realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej,
 - f) wymogi zawarte w ust. 9 pkt 1 lit. c i lit. d nie dotyczą pasa drogowego drogi publicznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych:
- a) 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,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc do parkowania wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - d) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 8) gospodarowanie odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
10. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w planie.
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) dopuszcza się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych na rysunku planu;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki budynków w zabudowie odtworzeniowej i pierzejowej;

- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w dotychczasowych gabarytach;
- 6) dopuszcza się podziały korygujące i porządkujące, w tym zwężenia pasów drogowych o szerokość ocieplenia budynków lub ich części, które przylegają do granicy tych pasów;
- 7) dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną;
- 8) ustala się zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych i wiat, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej;
- 9) minimalne odległości sieci gazowych od obiektów budowlanych i drzew określają przepisy odrębne;
- 10) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych obejmujące analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej; w przypadku gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, to jest przed przystąpieniem do projektowania wykonać ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w obszarze oddziaływania inwestycji oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Karta terenu 01.MU:

- 1) powierzchnia: 1,06 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym:
 - a) wymagane usługi w parterach budynków wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino,
 - b) zakres dopuszczalnych usług: usługi nieuciążliwe, w tym dla parterów budynków wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino - kultura, gastronomia, handel, obsługa turystyki, obowiązuje zakaz likwidacji funkcji gastronomicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości wnętrz urbanistycznych ulic Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Jana Jerzego Haffnera i Morskiej,
 - b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6,
 - c) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy 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; dodatkowo dla działki nr 94/8 ustala się minimalne odległości zabudowy:
 - od granicy działki nr 93 (na odcinku poza strefą 20 m od południowej elewacji) - 6,0 m,
 - od granicy działki nr 92/3 - parter - 6,0 m, 1 piętro - 8,0 m, 2 piętro – 10,0 m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,0 m, 4 kondygnacje nadziemne,
 - dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 4 i 5, dla działki 94/8 na części budynku nr 55-57, 20 m od południowej elewacji na długości do 20 m dopuszcza się 16,5 m;
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%, dla działki nr 94/8 – 60%, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 4 i 5,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla działek o powierzchni zabudowy do 40%: 55%, dla pozostałych 10%, obowiązuje zachowanie przedogródków; na tarasach zabudowy działki 94/8 wymagana zieleni,

- e) minimalny udział terenów zieleni: dla działek o powierzchni zabudowy do 40%: 55%, dla pozostałych 10%,
- f) forma zabudowy: pierzejowa i wolno stojąca,
- g) geometria dachu: kąt nachylenia połaci 12°-45°,
- h) intensywność zabudowy: maksymalna – 5,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 4,0); minimalna – 1,0,
- i) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - minimalna wielkość działki: dowolna,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,

j) inne ustalenia:

- wymagane ogólnodostępne przejścia piesze, których kierunki określono na rysunku planu,
- zaleca się rozbiórkę 4 boksów garażowych położonych na działkach 94/9, 94/10, 94/11, 94/12 i dopuszcza się ich przeniesienie (odtworzenie) na działce 94/4 na granicy z działką 126 w zasięgu określonych linii zabudowy, jako jednego zespołu garaży naziemnych,
- ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach (z zastrzeżeniem jak wyżej) oraz budynków gospodarczych,
- wyklucza się krycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną;

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

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) w granicach terenu należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, w tym nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- 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 granicach stref A-2 konserwacji urbanistycznej i A-3 restauracji urbanistycznej (granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu) - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2,

- b) zasady ochrony budynków wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 4; budynki wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego

- ul. Królowej Jadwigi 3 (nr rejestru 888),
- ul. Królowej Jadwigi 5 (nr rejestru 889),
- ul. Królowej Jadwigi 7 (nr rejestru 891),
- ul. Królowej Jadwigi 9 (nr rejestru 893),

- c) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 5; budynki objęte ochroną konserwatorską:

- ul. Bohaterów Monte Cassino 51, 55-57, 61,
- ul. Jana Jerzego Haffnera 2, 4, 8,
- ul. Morska 4,

- d) dla budynków przy ul. Jana Jerzego Haffnera 2 i 4 dopuszcza się możliwości podwyższenia o nie więcej niż 35 cm wyłącznie w przypadku uzasadnionym konstrukcyjną potrzebą wykonania wieńca – z warunkiem zachowania historycznych elementów więźby dachowej (profilowane końcówki krokwi, gzymsy, dekoracje laubzegowe),
- e) dla budynku przy ul. Bohaterów Monte Cassino 55-57 ochrona pierwotnej bryły budynku od ulicy Bohaterów Monte Cassino, na części budynku dopuszcza się możliwość nadbudowy wg ustaleń zawartych w pkt 4 lit. b,
- f) w granicach terenu znajduje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej: Kamienica „Krzywy Domek” przy ul. Bohaterów Monte Cassino 53; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 8;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3;
- 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 ulic Bohaterów Monte Cassino, Jana Jerzego Haffnera, Morskiej i Królowej Jadwigi,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9; niezależnie od powyższego, w przypadku wymiany istniejących budynków wymaga się jako minimum, budowy 1 kondygnacji parkingu podziemnego wraz z urządzeniami technicznymi, o powierzchni równej powierzchni zabudowy, zlokalizowanego w granicach działki niezależnie od linii zabudowy określonych na rysunku planu; ustala się możliwość budowy windy jako obiektu integralnie związanego z parkingiem podziemnym, również niezależnie od linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - c) dopuszcza się rezygnację z wymogów parkingowych, o których mowa w lit. b w wypadku przebudowy istniejącej zabudowy,
 - d) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Karta terenu 02.KDD:

- 1) powierzchnia: 0,22 ha;
- 2) przeznaczenie: **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej; dopuszcza się wykorzystanie części pasa drogowego na cele ciągu pieszego połączonego z ul. Bohaterów Monte Cassino;
- 3) klasa i nazwa ulicy: dojazdowa, ul. Jana Jerzego Haffnera;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,

- c) wyposażenie: dopuszcza się szpalery drzew wg pkt 7 lit. a, sezonowe ogródki gastronomiczne i inne elementy wyposażenia ulic i ciągów pieszych;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej poprzez ulice Morską i Jakuba Goyki; w zakresie uzbrojenia do układu magistralnego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
 - 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 granicach stref A-2 konserwacji urbanistycznej i A-3 restauracji urbanistycznej (granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu) - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2,
 - b) wymagana ochrona i uzupełnienie drzewostanu historycznej alei ul. Jana Jerzego Haffnera;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wg ustaleń zawartych w pkt 4 lit. c,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

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

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

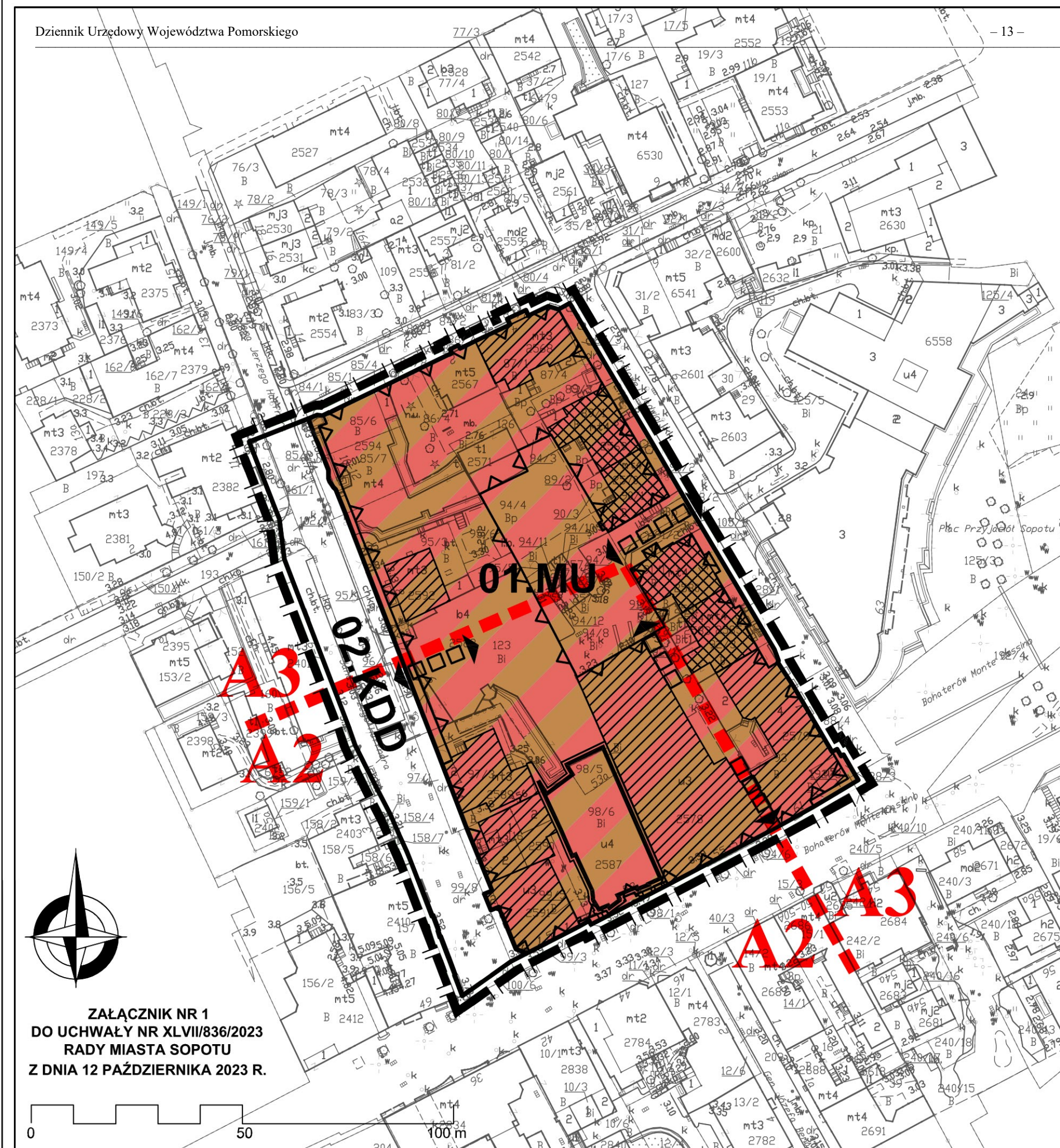
- 1) uchwała Nr XXIII/423/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 11 marca 2005 r., poz. 453);
- 2) uchwała Nr XXXVI/622/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72, poz. 1501 z dn. 10 lipca 2006 r.);

- 3) uchwała Nr V/52/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 9 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Bohaterów Monte Cassino oraz Placu Konstytucji 3 Maja w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 73 z dn. 2 kwietnia 2007 r., poz. 1091);
- 4) uchwała Nr XXII/293/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 09 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopocie dla terenu oznaczonego symbolem 01 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 67 z dn. 21 maja 2009 r. poz. 1338).

§ 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.

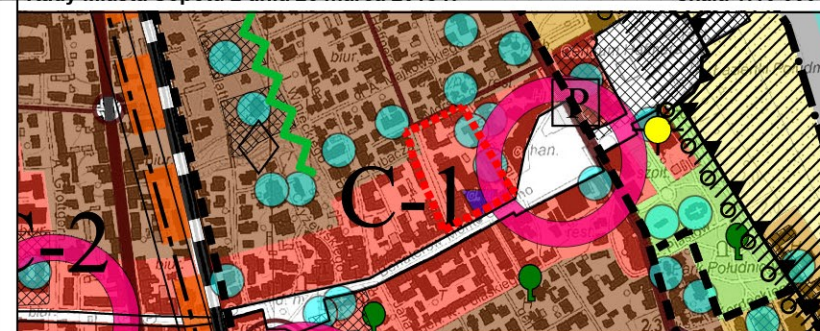
Przewodniczący Rady Miasta
Sopotu

Piotr Bagiński



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLVII/836/2023
RADY MIASTA SOPOTU
Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2023 R.

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



- granice obszaru objętego planem
- granice jednostek urbanistycznych
- C** wielofunkcyjne tworzące centrum usługowe miasta
- tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- tereny centrum miasta
- śródmiejski ciąg pieszy
- koncentracja usług centrotwórczych
- inne tereny zieleni, w tym parki, sport lokalny / cmentarze
- pomniki przyrody
- Klif Sopocki
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obszary wpisane do rejestru zabytków
- punkty widokowe
- obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej
- drogi zbiorcze (Z)
- wybrane drogi lokalne (L)
- wybrane skrzyżowania
- wybrane parkingi ogólnodostępne
- strefa infrastruktury teletechnicznej Zespołu Zarządzania Wsparciem
Teleinformatycznym Gdynia - Studium Część Tekstowa Rozdz. II, pkt 14



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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI: BOHATERÓW MONTE
CASSINO, KRÓLOWEJ JADWIGI, MORSKĄ I J. J. HAFFNERA
W MIEŚCIE SOPOCIE

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski	
	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski mgr Elżbieta Daniell mgr inż. arch. Łukasz Górczyński	
LUTY 2022 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PESZKOWSKI - DANIELL ul. Chopina 26a, 81-782 Sopot, tel./fax (0-58) 550-15-22, e-mail planprojekt@interia.pl		

MIASTO SOPOT C-1/05a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI:
BOHATERÓW MONTE CASSINO, KRÓLOWEJ
JADWIGI, MORSKĄ I J. J. HAFFNERA
W MIEŚCIE SOPOCIE

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

OZNACZENIA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH
STREFY B-1 OCHRONY UZDROWISKOWEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH
GŁÓWNYCH ZBIORNIKÓW WÓD PODZIEMNYCH
(GZWP) NR 111 I NR 112

GRANICA STREF OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
ZESPOŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO
SOPOTU, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO (nr rejestru - 936)
A2 - STREFA KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ
A3 - STREFA RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ
BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBIEKT STANOWIĄCY DOBRO KULTURY
WSPÓŁCZESNEJ - KAMIENICA "KRZYWY DOMEK"

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W STREFIE
OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA ELEMENTÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW

MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE
LINIE ZABUDOWY

KIERUNKI OGÓLNODOSTĘPNYCH PRZEJŚĆ
PIESZYCH

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI
ROZGRANICZAJĄCYMI

OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA
TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH -
GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

MU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XLVII/836/2023 Rady Miasta Sopotu z dnia 12 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J. J. Haffnera w mieście Sopotcie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J. J. Haffnera w mieście Sopotcie (symbol planu C-1/05a)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J. J. Haffnera w mieście Sopotcie zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 maja 2022 r. do 30 maja 2022 r. W ustalonym terminie do dnia 13 czerwca 2022 r. nie wniesiono uwag.

Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r. W ustalonym terminie do dnia 31 lipca 2023 r. wpłynęło jedno pismo zwane dalej „uwagą”

Pismo nr 14240, data wpływu 2023-07-31.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Zdaniem autora uwagi, Prognoza pozwala na zagrożenia dla mieszkańców, wynikające z nadmiernego zainwestowania terenu przewidzianego w projekcie planu. Należy przeciwdziałać betonozie i przeinwestowaniu terenów zabytkowego miasta.
- 2) Prognoza oddziaływania na środowisko bagatelizuje stan poziomu hałasu w tym rejonie miasta i nie wskazuje sposobów ochrony przed tym hałasem.
- 3) Prognoza nie zawiera ustaleń zawartego w opinii RDOŚ w brzmieniu: *„Możliwa lokalizacja stacji telekomunikacyjnej 5G nie może powodować negatywnego oddziaływania na ludność w zakresie promieniowania elektromagnetycznego”* oraz nie wskazuje miejsc pomiarów poziomu pól elektromagnetycznych dokonywanych przy ul. Powstańców Warszawy.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Projekt planu nie przewiduje nowych inwestycji w granicach planu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu. Dopuszcza jedynie możliwość podwyższenia budynków przy ul. Haffnera 2 i 4 o 35 cm wyłącznie w przypadku uzasadnionym konstrukcyjną potrzebą wykonania wieńca – z warunkiem zachowania historycznych elementów więźby dachowej (profilowane końcówki krokwi, gzymsy, dekoracje laubzegowe).

Ad 2) Prognoza oddziaływania na środowisko odnosi się do ustaleń projektu planu i ocenia je w aspekcie ochrony środowiska. Hałas w ścisłym centrum miasta jest problemem, którego nie rozwiążą ustalenia projektu planu, ani tym bardziej Prognoza oddziaływania na środowisko.

Ad 3) Prognoza z racji celu jakiemu ma służyć nie zawiera ustaleń. Jak wyżej stwierdzono odnosi się do ustaleń projektu planu i ocenia je w aspekcie ochrony środowiska. Z kolei ustalenia projektu planu przytaczają uwagę RDOŚ zawartą w opinii z dn. 17.01.2022 r. – w § 3 ust. 5 pkt 10, w brzmieniu: *„10) ewentualna lokalizacja stacji telekomunikacyjnej 5G musi spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego”*. Zgodnie z treścią Prognozy str. 53 *„Na terenie Sopotu pomiary natężenia poziomu pola elektromagnetycznego mierzone są przy ul. Powstańców Warszawy.”* Dane takie pochodzą z corocznie publikowanych przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska raportów z pomiarów okresowych promieniowania elektromagnetycznego. Jest to informacja wystarczająca dla potrzeb Prognozy oddziaływania na

środowisko w celu oceny skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i zdrowie mieszkańców. Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej zawsze poprzedzona jest uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na jej lokalizację, a ponadto w Sopocie obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XLVII/836/2023 Rady Miasta Sopotu z dnia 12 października 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J. J. Haffnera w mieście Sopotcie

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

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

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/836/2023

Rady Miasta Sopotu

z dnia 12 października 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę