



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 6 sierpnia 2025 r.

Poz. 2870

UCHWAŁA NR XIV/165/2025 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 26 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopotie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zmiany Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, Dz. U. z 2024 r. poz. 1940, Dz.U. z 2025 r., poz. 527, Dz.U. z 2025 r. poz. 680) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 zmiany: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz.U. z 2025 r. poz. 527) 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 2024 r. poz. 1465, zmiany: Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, Dz. U. z 2024 r. poz. 1940), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopotie oznaczony symbolem R-2/02a zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r.

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

odnoszące się do całego obszaru objętego planem

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

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleni, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe dla rowerów, 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 wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w przepisach szczegółowych w § 4;
- 3) **minimalna powierzchnia biologicznie czynna** - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej lub wg ustaleń zawartych w przepisach szczegółowych w § 4;
- 4) **minimalny udział terenów zieleni** - minimalna wielkość powierzchni gruntu pokrytego roślinnością w rozumieniu przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w przepisach szczegółowych w § 4;
- 5) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnościami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami;
- 6) **miejsce postojowe dla rowerów** - stanowisko postoju rowerów wyposażone w stojak rowerowy dla dwóch rowerów;
- 7) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 8) **obiekty tymczasowe** - tymczasowe obiekty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę - przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie nie dłuższym niż 180 dni lub w terminie określonym w przepisach szczegółowych zawartych w § 4;
- 9) **zabudowa odtworzeniowa** - zabudowa stała, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości oraz do ustalonej planem wysokości;
- 10) **zespół sanitarny** - wolnostojący, ogólnodostępny stały obiekt zawierający toalety i/lub natryski o powierzchni zabudowy do 40 m²;
- 11) **zaplecze** - utwardzona przestrzeń przeznaczona na sprzęt do obsługi plaż i pawilonów plażowych (bez możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej) o powierzchni do 20 m² z możliwością obudowy i częściowego przykrycia; maksymalna powierzchnia lekkiego przykrycia - 20% powierzchni zaplecza, maksymalna wysokość obudowy 1,8 m;
- 12) **zespół saun** - zespół nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, wolnostojących o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, zawierający nie więcej niż dwie sauny, szatnię oraz toaletę z natryskiem;
- 13) **pawilon plażowy** - obiekt budowlany stały lub tymczasowy usytuowany na terenie oznaczonym symbolem literowym PL o funkcjach związanych z obsługą użytkowników plaż;
- 14) **drewniane chodniki** - chodniki o szerokości 1,2 m do 1,5 m z możliwością lokalnego, niezbędnego poszerzenia z uwagi na potrzeby osób z niepełnosprawnościami; powierzchnie drewnianych chodników wlicza się do ustalonej wielkości powierzchni tarasów;
- 15) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykusy,

logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych na parter, urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki), tarasów, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej;

- 16) **zasięg wody powodziowej 1%** - obszar zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat, wg mapy zagrożenia powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK);
- 17) **poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 50** - poziom ochrony brzegu morskiego ustalony w przepisach odrębnych, zapewniający bezpieczeństwo zaplecza dla sytuacji sztormowej o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 50 lat;
- 18) **stan istniejący** - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 19) **budynki istniejące** - budynki, które istnieją w dniu wejścia w życie niniejszego planu; za istniejące budynki uznaje się również te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 20) **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;
- 21) **obiekty objęte ochroną konserwatorską** - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 22) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 23) **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 10,17 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 01 do 02 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) PL – tereny plaż nadmorskich i wydm;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej.

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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) należy dążyć do zachowania / odtworzenia widoku z alei spacerowej w kierunku Zatoki Gdańskiej poprzez stosowanie niskich gatunków roślinności wydmowej;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budowli, urządzeń i instalacji, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego;
- 4) 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;
- 5) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu;

- 6) 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) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105) oraz obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005); granice obszarów Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu; w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 2) w granicach obszaru objętego planem występuje pas wydm administrowany przez Urząd Morski w Gdyni, dla którego ustala się:
 - a) ochronę biologiczno - techniczną wydmy, ochronę powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów w możliwie maksymalnym stopniu;
 - b) obowiązek uzyskania wymaganych przepisami prawa odpowiednich decyzji administracyjnych w przypadku konieczności dokonania wycinek drzew i krzewów; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;
 - c) obowiązek ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną; wymagane zapewnienie ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych),
 - d) dla wejść na plażę (łączących aleję nadmorską z plażą) zalecany rodzaj nawierzchni - naturalna (piasek), drewniana lub z kamienia naturalnego, szerokość - 5,0 - 8,0 m;
- 3) w pasie wydmy ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych; dopuszcza się wejścia na plażę, w tym zjazdy techniczne, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej;
- 4) w pasie wydmy zaleca się nowe nasadzenia roślin z zastosowaniem niskich gatunków roślinności wydmy w celu zachowania widoku z alei spacerowej w kierunku Zatoki Gdańskiej;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajduje się końcowy, ujściowy odcinek Potoku Swelinia, stanowiącego śródlądową wodę powierzchniową płynącą o otwartym, zmiennym przebiegu koryta i miejscu ujścia do wód Zatoki Gdańskiej (orientacyjny przebieg koryta określono na rysunku planu); wszelkie działania prowadzone w rejonie potoku muszą być dostosowane do przepisów ustawy Prawo wodne i innych przepisów odrębnych;
- 6) obszar objęty planem położony jest w strefie A1 ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie „A” uzdrowiska;
- 7) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
- 8) zaleca się zagospodarowanie wód deszczowych poprzez np. ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne z funkcją podlewania zieleni, dachy zielone, nawierzchnie przepuszczalne itp.;
- 9) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego;
- 10) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 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 KL.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 strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w obszarze planu obejmującym fragment strefy B-2 ochronnej krajobrazu ochronie podlega przedpole zespołu zabytkowego miasta i historyczna sylweta widziana od strony Zatoki Gdańskiej; ustala się:
 - a) ochronę ekspozycji widokowej sylwety miasta Sopotu widzianej od strony Zatoki Gdańskiej,
 - b) ochronę ekspozycji widokowej Zatoki Gdańskiej widzianej z alei spacerowej wzdłuż zachodniej granicy planu,
 - c) konieczność harmonijnego wkomponowania zagospodarowania terenu w kontekst krajobrazu naturalnego oraz historycznej sylwety miasta widzianej od strony Zatoki Gdańskiej,
 - d) ustala się zakaz realizacji nowych elementów (w tym obiektów budowlanych) negatywnie wpływających na sylwetę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej, stanowiących ahistoryczny element w sylwecie miasta,
 - e) w przypadku budowy lub rozbudowy obiektów 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 obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej;
- 4) obszar objęty planem położony jest: w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych oraz w strefie ochrony ekspozycji sylwety miasta widzianej od strony morza; zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 6 pkt 2; w granicach ww. strefy wymagane ograniczenie nadmiernej eksploatacji środowiska przyrodniczego przyczyniającej się do degradacji krajobrazu kulturowego;
- 5) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
 - a) zabudowa oraz inne formy zagospodarowania terenu muszą być zharmonizowane pod względem formy zasad podziałów i proporcji, a także detali, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych z krajobrazem naturalnym oraz historyczną sylwetą miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej,
 - b) wkomponowanie zabudowy oraz detali architektonicznych w krajobraz kulturowy miasta,
 - c) stosowanie jako dominujących, tradycyjnych materiałów budowlanych; dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jako materiał uzupełniający.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105) oraz obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005); granice obszarów Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu; w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego B-2 ochronnej krajobrazu, gdzie obowiązują zasady ochrony wg przepisów zawartych w ust. 6;
- 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot; w strefie ochrony uzdrowiskowej mają zastosowanie przepisy art. 38 pkt 1 oraz art. 38a ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;

- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego; granice pasa technicznego uwidoczniono na rysunku planu; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach pasa technicznego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 5) obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza - pas techniczny brzegu morskiego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne;
- 6) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne;
- 7) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza: 50; ustala się obowiązek utrzymania wydm w stanie odpowiadającym wyżej przyjętemu poziomowi bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza;
- 8) na odcinku brzegu morskiego w granicach planu dopuszcza się:
 - a) umocnienia brzegowe oraz sztuczne zasilanie plaż zgodnie z „Programem ochrony brzegów morskich”,
 - b) budowę urządzeń technicznych związanych z obsługą plaż i morskich wód wewnętrznych;
- 9) w sytuacji planowanych do realizacji zadań statutowych z zakresu administracji morskiej (np. refulacja plaży, realizacja zabezpieczeń biotechnicznych), obiekty tymczasowe oraz stałe tarasy, na wniosek Urzędu Morskiego w Gdyni, winny zostać rozebrane i usunięte z terenu plaży;
- 10) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej i zakłóceniem przepływu wód w warstwach wodonośnych;
- 11) obszar objęty planem położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej; projekty planowanych inwestycji należy uzgadniać z Regionalnym Centrum Informatyki Gdynia.

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

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
 - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o Aleję Franciszka Mamuszki w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy, w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji parkingów,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów:
 - funkcje gastronomiczne: 1 mr / 20 m² powierzchni do konsumpcji,
 - pozostałe funkcje usługowe: 0 mr,
 - d) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów: zabezpieczenie potrzeb w granicach terenu; parkingi rowerowe w granicach terenu 01.PL lokalizować przy wejściach na plażę poza pasem wydm;
- 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych:

- a) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki,
- b) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: np. gaz, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji;
- 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 8) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie; zaleca się stosowanie śmietników podziemnych.

10. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:

- 1) wymaga się zabezpieczenia potrzeb osób z niepełnosprawnościami w obiektach budowlanych i wejściach na plażę;
- 2) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
- 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
- 4) dopuszcza się zabudowę odtworzeniową;
- 5) dla istniejących budynków ustala się:
 - a) możliwość zachowania sposobu użytkowania,
 - b) zachowanie gabarytów z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;
- 6) określone w § 4, w kartach terenów maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- 7) określone w § 4, w kartach terenów warunki podziału nieruchomości nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Karta terenu 01.PL:

- 1) powierzchnia: 10,1 ha;
- 2) przeznaczenie: **PL** - tereny plaż nadmorskich i wydm; dopuszcza się zabudowę wg ustaleń zawartych w poniższych punktach niniejszej karty terenu i na rysunku planu z przeznaczeniem na cele obsługi użytkowników plaż i przyległych terenów rekreacyjnych; dla zabudowy na terenie plaż dopuszcza się dodatkowo funkcję uzdrowiskową; w granicach terenu występuje pas wydm o powierzchni 4,71 ha wyłączony z możliwości zabudowy, określony na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje ochrona ekspozycji widokowej:
 - wód Zatoki Gdańskiej od strony plaż,
 - plaż wraz z tłem, które tworzy kompleks zieleni wysokiej, od strony Zatoki Gdańskiej,
 - b) forma, detal i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnego zagospodarowania plaż,

- c) należy dążyć do standaryzacji (ujednolicenia) form obiektów tymczasowych lokalizowanych na plaży, których podstawowym, powtarzalnym elementem powinien być obiekt o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² i o proporcjach rzutu zbliżonych do kwadratu,
- d) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe wg przepisów odrębnych,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
- c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę:
- przy wejściu na plażę nr 7, w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy - pawilon plażowy stały o powierzchni zabudowy do 115 m²; zakres dopuszczalnych funkcji: gastronomia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa, przechowywanie i wypożyczanie sprzętu plażowego; dopuszcza się toalety publiczne dla obsługi ruchu turystycznego w ramach dopuszczonej powierzchni zabudowy,
 - między wejściami na plażę nr 8 i 10, w strefie szerokości 12 m od pasa wydm (poza pasem wydm oraz zasięgiem wody powodziowej 1%), dopuszcza się budowę całorocznego zespołu sanitarnego,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy,
- e) minimalny udział terenów zieleni: 47% powierzchni terenu,
- f) forma zabudowy: wolnostojące pawilony o lekkiej konstrukcji z zaleceniem drewna jako materiału dominującego,
- g) geometria dachu: dowolna,
- h) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- i) warunki podziału nieruchomości: nie dotyczy,
- j) inne ustalenia:
- w rejonie wejścia na plażę nr 4 dopuszcza się zachowanie lokalizacji pomostu jako obiektu wysuniętego w morze prostopadle do brzegu, zaopatrzonego w zabezpieczenia przed potencjalnymi zagrożeniami związanymi z użytkowaniem w sposób niewłaściwy, zagrażający zdrowiu lub życiu - bez możliwości odtworzenia,
 - w rejonie wejścia na plażę nr 7, przy pawilonie plażowym stałym, w jego bezpośrednim sąsiedztwie (poza pasem wydm oraz zasięgiem wody powodziowej 1%), dopuszcza się jeden drewniany, naziemny taras całoroczny o powierzchni - do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami oraz zaplecze; taras, chodniki i zaplecze mogą wykraczać poza określoną linię zabudowy, ale nie mogą naruszać obszaru określonego na rysunku planu, jako pas wydm; poza sezonem letnim (od 1.10 do 30.04), dopuszcza się obudowę przezierną i lekkie przykrycie tarasu z następującymi warunkami: maksymalna powierzchnia obudowy i lekkiego przykrycia - 40% powierzchni tarasu, maksymalna wysokość obudowy 1,8 m, materiały: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 6 pkt 5 lit. c, łatwe do demontażu, zakaz stosowania folii, wysoki poziom estetyki; obowiązuje zakaz przekształcania tarasu w obiekt kubaturowy,
 - dopuszcza się ruch pojazdów posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa itp. oraz utwardzone wjazdy ratownicze,
 - zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) ochrona biologiczno - techniczna wydm, w tym zalecane nowe nasadzenia niskich roślin wydmowych,

- b) część terenu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105) oraz obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005); granice obszarów Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu; w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
 - c) w granicach terenu znajduje się końcowy, ujściowy odcinek Potoku Swelinia, stanowiący śródlądową wodę powierzchniową płynącą o otwartym, zmiennym przebiegu koryta i miejscu ujścia do wód Zatoki Gdańskiej (orientacyjny przebieg koryta określono na rysunku planu); wszelkie działania prowadzone w rejonie potoku muszą być dostosowane do przepisów ustawy Prawo wodne i innych przepisów odrębnych,
 - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochrony „A” uzdrowiska Sopot;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej: nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 5;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 12,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
 - c) dla Potoku Swelinia i jego sąsiedztwa obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne i inne przepisy odrębne,
 - d) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art. 38 pkt 1 oraz art. 38a ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - f) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 10,
 - g) obszar objęty planem położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 11;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,

- b) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,
 - c) dla tymczasowych pawilonów plażowych wymagana lekka rozbierna konstrukcja, łatwo usuwalna,
 - d) dopuszcza się urządzenia związane z nawigacją i ratownictwem, infrastrukturą techniczną oraz zejścia na plażę i zjazdy techniczne;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy Powstańców Warszawy poprzez ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz poprzez wejścia na plażę określone na rysunku planu, na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- a) w pasie terenu o szerokości 10,0 m od linii brzegowej ustala się zakaz zabudowy oraz zagospodarowania sezonowego,
 - b) poza pasem wydm oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie, obejmujące obiekty tymczasowe i urządzenia, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż, takie jak:
 - wieże ratowników, terenowe urządzenia sportowe,
 - przebieralnie (maksimum 2 obiekty przy każdym wejściu na plażę), prysznice/opłukiwacze (maksimum 2 obiekty przy każdym wejściu na plażę), namioty (maksimum 1 namiot przy każdym wejściu na plażę), toalety publiczne o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy obiekt (maksimum 1 obiekt przy każdym wejściu na plażę),
 - w sezonie zimowym (od 1.10 do 30.04) – jeden zespół saun w strefie szerokości 12 m od pasa wydm między wejściami na plażę nr 8 i 10,
 - w rejonie wejścia na plażę nr 4 naziemne drewniane tarasy o łącznej powierzchni do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami, jeden bufet o powierzchni zabudowy do 20 m²,
 - przy wejściu na plażę nr 10, w rejonie określonym na rysunku planu: jeden pawilon plażowy o powierzchni zabudowy do 60 m² o funkcjach: gastronomia i/lub wypożyczalnia sprzętu sportowego, z dopuszczeniem toalety publicznej w ramach dopuszczonej powierzchni zabudowy oraz drewniany naziemny taras o powierzchni - do 100 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami.

2. Karta terenu 02.U:

- 1) powierzchnia: 0,07 ha;
- 2) przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: gastronomia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa; dopuszcza się sanitariaty dla obsługi ruchu turystycznego w ramach dopuszczonej powierzchni zabudowy;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu zabudowy w granicach terenu,
 - b) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy: wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

- e) minimalny udział terenów zieleni: 10%,
 - f) forma zabudowy: wolnostojąca, jeden budynek w granicach terenu,
 - g) geometria dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40°-45°, kierunek kalenicy głównej równoległy do dłuższego boku budynku;
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,8, minimalna – dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości: nie dotyczy, zakaz podziału,
 - j) inne ustalenia:
 - dopuszcza się zaplecze oraz drewniany, naziemny taras całoroczny o powierzchni - do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz krycia dachu blachodachówką i dachówką bitumiczną,
 - zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej: nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 5;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art. 38 pkt 1 oraz art. 38a ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 10,

- f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 11;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od ulicy Powstańców W-wy poprzez ciągi piesze i pieszo-jezdne na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) 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 terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

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

§ 7. Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem uchwała Nr XXXII/397/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Parku Północnego po północnej stronie potoku Kamiennego w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 15 z dn. 3 lutego 2010 r., poz. 258).

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

Przewodnicząca Rady Miasta
Sopotu

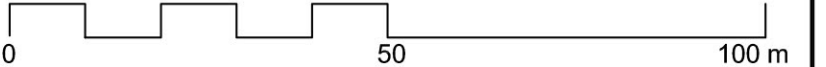
Aleksandra Gosk

MIASTO Sopot R-2/02a

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PLAŻ MIEJSKICH PÓŁNOCNEGO PASA NADMORSKIEGO W MIEŚCIE SOPOTCIE

RYSUNEK PLANU Skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XIV/165/2025
RADY MIASTA SOPOTU
Z DNIA 26 CZERWCA 2025 r.



- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA SOPOTU Z MIASTEM GDYNIA
 - GRANICA MORSKICH WÓD WEWNĘTRZNYCH
 - GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:
 - OBZAR OBJĘTY PLANEM - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY "A1" OCHRONY UZDROWISKOWEJ
 - OBZAR OBJĘTY PLANEM - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - GZWP NR 111
 - OBZAR OBJĘTY PLANEM - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM W GRANICACH STREFY OCHRONY OTOCZENIA ZESPOŁU ZABYTKOWEGO, W STREFIE B2 OCHRONNEJ KRAJOBRAZU ZESPOŁU URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWEGO SOPOTU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POMORSKIEGO (NR REJ. 936)
 - GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO
 - OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - "KLIFY I RAFY KAMIENNE ORŁOWA" PLH220105
 - GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - ZATOKA PUĆKA PLB220005
 - LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW
 - MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - PAS WYDM
 - OZNACZENIE I NUMERACJA WEJŚĆ NA PLAŻĘ
 - REJONY LOKALIZACJI TYMCZASOWYCH PAWILONÓW PLAŻOWYCH O POWIERZCHNI ZABUDOWY POWYŻEJ 20 m² WG USTALEN ZAWARTYCH W TEKŚCIE PLANU
 - REJONY LOKALIZACJI ZESPOŁÓW SANITARNYCH - STAŁYCH TOALET PUBLICZNYCH
 - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
 - 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
 - TERENY PLAŻ NADMORSKICH I WYDM
 - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOPOTU** uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/622/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. skala 1:10 000
- granicę obszaru objętego planem
 - granicę administracyjną miasta Sopotu
 - granicę jednostek urbanistycznych
 - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
 - tereny usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej
 - plaże i wydmy
 - inne tereny zieleni, w tym parki, sport lokalny i orientarże
 - obszar Natura 2000 - Klify i Rąfy Kamienne Orłowa PLH 220105
 - tereny cenne przyrodniczo wskazane do ochrony jako użytki ekologiczne
 - pomniki przyrody
 - Klif Sopotki
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków
 - obszary wpisane do rejestru zabytków ekspozycja sylwetki miasta od strony morza
 - wody morskie
 - granica pasa technicznego
 - drogi zbiorcze (Z)
 - wybrane drogi lokalne (L)
 - wybrane skrzyżowania
 - wybrane parkingi ogólnodostępne
 - główne ciągi rekreacyjno - spacerowe
 - strefa infrastruktury teleinformatycznej Zespołu Zarządzania Wspieraniem Teleinformatycznym Gdynia - Studium Część Tekstowa Rozdz. II, pkt 14

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PLAŻ MIEJSKICH PÓŁNOCNEGO PASA NADMORSKIEGO W MIEŚCIE SOPOTCIE

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU		
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski		
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski mgr inż. arch. Elżbieta Daniel mgr inż. arch. Łukasz Górczyński		
MAJ 2024 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1	
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" WOJCIECH PESZKOWSKI ul. Gospody 6H, lok. 33, 80-344 Gdańsk, tel. 602 501 554, e-mail planprojekt@interia.pl			

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XIV/165/2025 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopocie (symbol planu R-2/02a)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopocie (symbol planu R-2/02a)

I. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopocie, zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 9 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r. W ustalonym terminie do dnia 24 stycznia 2025 r. wpłynęło 12 pism zwanych dalej „uwagami”:

UWAGA NR 1

Pismo nr 915/2025, data wpływu 2025-01-15.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy Karty terenu 01.PL, w tym:

- 1) w pkt 4 lit. c – prośba o uwzględnienie: możliwości realizacji funkcji sanitarnej i uzdrowiskowej między wejściami na plażę nr 6 i 10, a nie jak w projekcie planu jedynie między wejściami 8 i 10;
- 2) w pkt 12 lit. b – prośba o uwzględnienie: możliwości realizacji w sezonie zimowym (od 1.10 do 30.04) zespołu saun w strefie szerokości 12 m od pasa wydmy dodatkowo przy wejściu nr 7 poza wskazanymi w projekcie planu wejściami 8 i 10.

Uwaga zawiera krótkie uzasadnienie mówiące o potrzebie rozszerzenia oferty uzdrowiskowej i potrzebach użytkowników plaży.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Projekt planu jest optymalnym programem zagospodarowania plaż, ustalonym w porozumieniu z organami uzgadniającymi, odpowiedzialnymi za stan pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni) i za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku). Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na stanowisko powyższych organów wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

UWAGA NR 2

Pismo nr 916/2025, data wpływu 2025-01-15.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy Karty terenu 01.PL, w tym: w pkt 12 lit. b – prośba o uwzględnienie: możliwości realizacji przy wejściu nr 7 w sezonie letnim (180 dni) naziemnych drewnianych tarasów o łącznej powierzchni do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami, a także jeden bufet o powierzchni zabudowy do 20 m².

Uwaga zawiera krótkie uzasadnienie mówiące o potrzebach użytkowników plaży.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

W rejonie wejścia na plażę nr 7, przy pawilonie plażowym stałym, w jego bezpośrednim sąsiedztwie (poza pasem wydmy oraz zasięgiem wody powodziowej 1%), został dopuszczony jeden drewniany, naziemny taras całoroczny o powierzchni - do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami. Wniosek dotyczy możliwości realizacji dodatkowych naziemnych, drewnianych tarasów o łącznej

powierzchni do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami w sezonie letnim (180 dni) oraz jednego bufetu o powierzchni zabudowy do 20 m². Wyjaśnia się, że projekt planu jest optymalnym programem zagospodarowania plaż, ustalonym w porozumieniu z organami uzgadniającymi, odpowiedzialnymi za stan pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni) i za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku). Organ sporządzający plan nie widzi zatem możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na stanowisko powyższych organów wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

UWAGA NR 3

Pismo nr 914/2025, data wpływu 2025-01-15.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy Karty terenu 01.PL, w tym: w pkt 4 lit. 1 – prośba o uwzględnienie możliwości całorocznego zadaszenia tarasu zewnętrznego w proporcji 60% dopuszczalnej powierzchni lekkim przykryciem, odpowiadającym wymaganiom uchwały krajobrazowej w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków i Plastykiem Miejskim.

Uwaga zawiera krótkie uzasadnienie mówiące o zmiennych warunkach pogodowych.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

W uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku przyjęto zasadę przykrycia tarasu towarzyszącego pawilonowi plażowemu stałemu, w wielkości 40% powierzchni tego tarasu. Organ sporządzający plan nie widzi zatem możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na stanowisko powyższego organu wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

UWAGA NR 4

Pismo nr 1170/2025, data wpływu 2025-01-17.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Przywrócenie ustaleń planu obowiązującego w zakresie zasięgu przestrzennego i przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 02.ZO, który stanowi kontynuację istniejącego użytku ekologicznego „Jar Swelinii” oraz wniosek o wyznaczenie liniami rozgraniczającymi kolejnego terenu 03.Z z przeznaczeniem dla „teren zieleni ochronnej, wydmy nadmorskich, z zakazem zabudowy i zakazem lokalizowania obiektów budowlanych, z wyjątkiem przejść na plażę i zjazdów technicznych. Uwaga zawiera propozycje ustaleń dla terenu 03.ZU w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody.
- 2) Wprowadzenie do § 3 ust. 1 kolejnego punktu dotyczącego wyjaśnienia pojęcia „sezonowego zagospodarowania”, występującego w ustaleniach § 4 ust. 1 pkt 12 lit. b projektu uchwały jako zagospodarowania dopuszczonego na terenie plaży za zgodą Dyrektora Urzędu Morskiego, z wyjaśnieniem, czym się różni sezonowe zagospodarowanie od „pawilonów plażowych” jako obiektów tymczasowych, związanych z obsługą użytkowników plaż, wymienionych w pkt 13.
- 3) Wprowadzenie do § 3 ust. 1 kolejnego punktu dotyczącego wyjaśnienia pojęcia „sezonowego zagospodarowania plaż”, występującego w ustaleniach § 4 ust. 1 pkt 12 lit. b projektu uchwały, z odniesieniem do sytuowania obiektów tymczasowych na plaży.
- 4) Należy wnieść obligatoryjnie zakaz wycinki zieleni wydmowej z dopuszczeniem zabiegów pielęgnacyjnych skierowanych na wzmocnienie występowania zieleni, nie zagrażających gatunkom chronionym. Projekt planu chroni wydmy jedynie poprzez warunkowanie wycinki zieleni od decyzji Urzędu Morskiego. Urząd Morski kieruje się swoimi przepisami, nadrzędnymi nad prawem miejscowym i niezależnie może dokonywać swoich czynności.
- 5) W § 4 ust. 1 pkt 12 lit. b projektu uchwały, przy uwzględnieniu uwag 2 i 3, należy zastąpić ustalenie o treści: „poza pasem wydmy oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu, corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, w tym obiekty tymczasowe:” na następujące o treści: „poza pasem wydmy oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu, corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, takie jak:”. Pozostawienie ustalenia w dotychczasowej treści, pozwoliłoby na realizację nie tylko obiektów wymienionych w kolejnych tiretach, ale też innych nie wymienionych.

- 6) W granicach terenu objętego projektem planu znajduje się końcowy, ujściowy odcinek Potoku Swelinia, stanowiącego śródlądową wodę powierzchniową płynącą o otwartym przebiegu koryta i miejscu ujścia do wód zatoki Gdańskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ująć w uchwale i wyznaczyć w liniach rozgraniczających na rysunku planu teren o symbolu 04.WS z przeznaczeniem dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych. Ponadto należy wyznaczyć osobnym oznaczeniem (szraf), prawdopodobną strefę rozlewiskową przed ujściem potoku do Zatoki Gdańskiej.
- 7) Należy wykreślić z projektu uchwały pojęcie „*zabudowa odtworzeniowa - zabudowa stała, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości oraz do ustalonej planem wysokości*” oraz ustalenie „*dopuszcza się zabudowę odtworzeniową*”. Uzasadnieniem do wykreślenia obu ustaleń jest fakt, że dla planowanej i istniejącej zabudowy plan szczegółowo określa możliwość realizacji.
- 8) Treść projektu uchwały jest nieczytelna i w wielu miejscach niejasna.
 - a) W ustaleniach dla terenu 01.PL znajduje się zapis „*dla zabudowy na terenie plaż dopuszcza się dodatkowo funkcję uzdrowiskową*”. Autor uwagi pyta o znaczenie tego ustalenia, skoro się dopuszcza, a nie zdecydowanie wymienia jako jedno ze sposobów użytkowania zabudowy.
 - b) Uchwała projektu planu na terenie ZO wyjątkowo cennym pod względem przyrodniczym i krajobrazowym nie ustala szczegółowych zasad zagospodarowania. Stworzono możliwość dalszej dewastacji tego cennego miejsca.
 - c) Uchwała staje się instrukcją dla potencjalnych inwestorów poszukujących atrakcyjnego miejsca dla kolejnego baru na plaży.
- 9) Należy uzupełnić treść uzasadnienia projektu uchwały o powód usunięcia ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu ZO i uzupełnienia informacji dotyczącej granic zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków wraz ze strefą ochrony otoczenia zespołu zabytkowego oraz położenia w strefie B-2 ochronnej krajobrazu i w strefie ochrony ekspozycji sylwetki miasta od strony Zatoki Gdańskiej.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 nieuwzględnione; pkt 5) uwzględniony w części.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1, 4) Projekt planu obejmuje teren położony w granicach pasa technicznego brzegu morskiego. Pas techniczny stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu. Jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony i zagospodarowania terenu plaży, w tym pasa wydm są efektem procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania dokumentu z organami właściwymi do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w tym z Urzędem Morskim w Gdyni, Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W wyniku tej procedury, w projekcie planu oznaczono i objęto ochroną cały pas wydm w granicach pasa technicznego, a nie tylko teren oznaczony w obowiązującym planie z 2009 r., symbolem 02.ZO. Wnioskowane w uwadze, jak najbardziej słuszne ustalenia dotyczące ochrony wydm, mają swoje odzwierciedlenie w zapisach projektu planu, które zdaniem organu sporządzającego plan, nie wymagają uzupełnień. Ustalenia te, to:

- „*w granicach obszaru objętego planem występuje pas wydm administrowany przez Urząd Morski w Gdyni, dla którego ustala się:*
 - a) *ochronę biologiczno - techniczną wydmy, ochronę powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów w możliwie maksymalnym stopniu;*
 - b) *obowiązek uzyskania wymaganych przepisami prawa odpowiednich decyzji administracyjnych w przypadku konieczności dokonania wycinek drzew i krzewów; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;*
 - c) *obowiązek ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną; wymagane zapewnienie ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (realizacja ustaleń planu nie stanowi*

- przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych),*
- d) dla wejść na plażę (łączyjących aleję nadmorską z plażą) zalecany rodzaj nawierzchni - naturalna (piasek), drewniana lub z kamienia naturalnego, szerokość - 5,0 - 8,0 m;
- w pasie wydm ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych; dopuszcza się wejścia na plażę, w tym zjazdy techniczne, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej;
 - w pasie wydm zaleca się nowe nasadzenia roślin z zastosowaniem niskich gatunków roślinności wydmowej w celu zachowania widoku z alei spacerowej w kierunku Zatoki Gdańskiej."

Zgodnie z aktualnym orzecnictwem sądowo-administracyjnym, uchwałą rady gminy nie można wprowadzić zakazu usuwania wszystkich drzew na terenie nieobjętym żadną z form ochrony przyrody. Bezwzględny zakaz usuwania drzew stoi w sprzeczności z przepisami ustawy o ochronie przyrody, z której wynika, że drzewa i krzewy co do zasady są objęte ochroną, a zezwolenie jest wyjątkiem od reguły ich zachowania jako elementu przyrody, przy czym potrzeba musi być rzeczywista.

Ustalenia projektu planu dotyczące wycinki drzew wymagają wszystkich ustalonych przez prawo decyzji administracyjnych i uzgodnień, a nie jak wskazano w uwadze, że są uwarunkowane jedynie uzyskaniem decyzji Urzędu Morskiego. Projekt planu, w tym cytowane wyżej ustalenia uzyskały pozytywną ocenę w postaci uzgodnień lub opinii ww. organów administracji państwowej.

Ad 2, 3) Zapis dotyczący „sezonowego zagospodarowania plaż” nie wymaga definiowania. Dla bardziej czytelnego odbioru tego zapisu wyjaśnia się, że pojęcie „sezonowe zagospodarowanie plaż” zastosowano tu w potocznym znaczeniu jako tymczasowe zagospodarowanie nowe, zgodne z ustaleniami planu, które po terminie na jakie zostało dopuszczone należy zlikwidować. Zapis ten ogranicza możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych na plaży do tych, które są wymienione w projekcie uchwały. Niezależnie od powyższego lokalizacja każdego obiektu tymczasowego musi być uzgodniona z Urzędem Morskim w Gdyni i zarządcą plaż.

Wyjaśniając różnicę między sezonowym zagospodarowaniem plaży a pawilonem plażowym, informuje się, że „zagospodarowanie” to sposób użytkowania i wykorzystania terenu w wymiarze funkcjonalnym z określeniem elementów i ich powiązań. „Sezonowe zagospodarowanie” określone jak wyżej ma miejsce w czasie określonym jako sezon. Pojęcie pawilon plażowy należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 13. Należy wyjaśnić, że sezonowe zagospodarowanie może obejmować pawilony plażowe jako obiekty tymczasowe związane z obsługą plaż pod warunkiem, że są wymienione jako dopuszczone w określonym sezonie.

Ad 5) Po ponownej analizie dotychczasowy zapis (§ 4 ust. 1 pkt 12 lit. b) otrzymuje brzmienie: „poza pasem wydm oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie, obejmujące obiekty tymczasowe i urządzenia, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż, takie jak:”, tym samym pkt 5 uwagi uwzględniono częściowo.

Ad 6) Projekt planu obejmuje ujściowy odcinek Potoku Swelinia, który rozlewa się po plaży nieregularnie i zmiennie w czasie. Dlatego Potok Swelinia został uwzględniony w tekście projektu uchwały oraz symbolem graficznym na rysunku planu jako teren wód powierzchniowych, bez wydzielania liniami rozgraniczającymi, co jest zgodne z § 9 ust. 4, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w brzmieniu: „4. W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych”.

Ad 7) Zabudowa odtworzeniowa wg definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 9 dotyczy praktycznie tylko budynków stałych o powierzchni zabudowy przekraczającej powierzchnię określoną w ustaleniach planu (do innych nie ma zastosowania). Jeżeli takie budynki występują, będą mogły zostać odtworzone na dotychczasowej powierzchni zabudowy bez możliwości rozbudowy. Ograniczanie to wynika z ustalonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę.

Ad 8) W projekcie planu, ustalenie przeznaczenia terenu plaż dopuszcza dodatkowo funkcję uzdrowiskową. Natomiast kolejne punkty ustaleń projektu planu określają w sposób jasny i czytelny, między innymi zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz sposoby zagospodarowania tymczasowego, które jednoznacznie określają rodzaje zabudowy w zakresie sposobu użytkowania, funkcji oraz terminu, w których to zagospodarowanie jest możliwe. Konstrukcja zapisu projektu planu, jak każdego aktu prawnego, jest sformułowana językiem ścisłym, co może powodować pewne trudności w odbiorze. Stwierdzenie zawarte w pkt 8 uwagi, w brzmieniu:

„stworzono możliwość dalszej dewastacji tego cennego miejsca” (terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 02.ZO) zawiera niczym nieuzasadnioną tezę, jakoby doszło już do dewastacji tego obszaru, co nie jest zgodne prawdą. Podkreślić należy, że teren 02.ZO jest dotąd chroniony ustaleniami obowiązującego planu z 2009 roku, wnioskowanymi przez autora uwagi do przywrócenia w niniejszym projekcie planu.

Niezależnie od powyższego, ustalenia niniejszego projektu planu, zostały wypracowane w trybie konsultacji, opiniowania i uzgadniania z organami odpowiedzialnymi za stan środowiska, w zgodzie z aktualnymi przepisami, jednoznacznie chronią tereny wydmy, w tym terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 02.ZO i wbrew twierdzeniu autora uwagi, nie stanowią *instrukcji dla potencjalnych inwestorów poszukujących atrakcyjnego miejsca dla kolejnego baru na plaży*.

Ad 9) Uzasadnienie niniejszego projektu uchwały zawiera zwięzłą informację na temat założeń funkcjonalno-przestrzennych oraz wszystkie elementy wymagane obowiązującym prawem. Nie widzi się potrzeby nadmiernego rozbudowywania treści uzasadnienia o tłumaczenie zasadności poszczególnych ustaleń, a także o dodatkowe informacje dotyczące uwarunkowań, które występują w granicach projektu planu, o czym mowa w pkt 9. uwagi. Uwarunkowań tych jest znacznie więcej niż wymienione w uwadze (pkt 9.), np. dotyczące pasa technicznego brzegu morskiego, obszarów Natura 2000, ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, ustaleń planu obowiązującego (nie tylko w zakresie terenu oznaczonego symbolem 02.ZO). Opis wszystkich uwarunkowań mijałby się z celem uzasadnienia, którym jest między innymi zwięzłe i czytelne przedstawienie przyjętych założeń projektu planu. Natomiast wszystkie uwarunkowania mają swoje odzwierciedlenie w treści projektu planu.

UWAGA NR 5

Pismo nr 1314/2025, data wpływu 2025-01-20.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Projekt uchwały ma pośrodku napis „projekt”, co znacznie utrudnia czytanie. Konieczne jest ujednolicenie informacji dotyczącej możliwości złożenia uwag do projektu, wszystko powinno być w jednym miejscu, aby obywatel intuicyjnie co ma zrobić.
- 2) Niedostateczne oznaczenie rozlewiska Swelinii, rysunek robi wrażenie jakby rzeczka zaczynała się w środku plaży.
- 3) Dlaczego dopuszcza się lokalizację tymczasowych pawilonów w miejscach szczególnego zagrożenia powodzią. Np. wejście nr 10. Czy przebadano wpływ na środowisko degradacji takiego obiektu przez sztorm czy powódź? Prognoza oddziaływania na środowisko takiego wyjaśnienia nie zawiera. Czy zatem jest ona kompletna?
- 4) W Prognozie na str. 69-70 wskazano „w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do +2.5 m n.p.m., oraz na skutek wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej +1.25 m n.p.m.”, co w projekcie uchwały odzwierciedlono jako: „w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne”. Dlaczego nie odwołano się do konkretnych danych z Prognozy, ani co najważniejsze nie podano konkretnych namiarów na mapy, z których to wynika i konkretnych regulacji ustawy Prawo Wodne? Odwołanie się do niewskazanych konkretnie dokumentów jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.
- 5) W Prognozie w pkt 4.3.2. Wpływ ustaleń projektu planu na warunki klimatu akustycznego, str. 61 wskazano „zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektów”, przy czym nie wskazano ani w Prognozie ani w projekcie uchwały, czym jest działalność dyskotekowa, a istnieje coś takiego jak „silent disco” nie generujące hałasu. Należy doprecyzować, że chodzi o działalność generującą hałas i określić warunki brzegowe tej działalności. Autor uwagi proponuje dopisanie działalności dyskotekowej do definicji pojęć w § 3.
- 6) W projekcie planu nie wskazano, że działalność „leżakowa” powinna być ograniczona jedynie do wyznaczonego terenu przyległego do obiektu i nie może mieć miejsca na wydmach.
- 7) Czego dotyczą regulacje odnoszące się do zabudowy odtworzeniowej? Jakiej konkretnie budowli? Jeżeli żadnej to należy usunąć, przepis taki jest bezproduktywny, wprowadza zamieszanie. Czy w definicji zabudowy parametry zabudowy odtworzeniowej są zgodne z parametrami zabudowy takich obiektów?

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1 bezprzedmiotowy, nieuwzględniony; pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7 nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Pkt 1 nie jest uwagą do projektu planu, tylko do sposobu przedstawienia i organizacji wyłożenia do publicznego wglądu i składania uwag. A zatem pkt 1 uwagi uznaje się za bezprzedmiotowy, ponieważ nie dotyczy rozwiązań zawartych w projekcie planu. Jednocześnie wyjaśnia się, że sposób przedstawienia projektu uchwały z napisem „projekt” nie uniemożliwiał odczytania jego treści, czego dowodem jest brak innych uwag dotyczących tego problemu. Jest to standardowy sposób przedstawiania projektu uchwały przy wyłożeniu do publicznego wglądu, mający na celu odróżnienie projektu od produktu finalnego. Z kolei informacja o sposobie i trybie składania uwag była jasna i czytelna, zgodna z obowiązującymi przepisami. Informacja ta również nie spotkała się z zastrzeżeniami wyrażonymi w innych uwagach.

Ad 2) Projekt planu obejmuje ujściowy odcinek Potoku Swelinia. We wcześniejszym odcinku potok jest skanalizowany, co może sprawiać wrażenie, że zaczyna się w środku plaży, od miejsca wskazanego na rysunku planu jako ujście kanału. Potok rozlewa się po plaży nieregularnie i zmiennie w czasie, dlatego użyto oznaczenia symbolem graficznym, bez wydzielania liniami rozgraniczającymi, co jest zgodne z § 9 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, cyt. „4. *W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych*”.

Ad 3) Cały obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza. Pas techniczny brzegu morskiego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony i zagospodarowania terenu plaży, są efektem procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania dokumentu z organami właściwymi do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, tj. z Urzędem Morskim w Gdyni i Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku. W wyniku tej procedury dopuszczono wyłącznie obiekty wskazane w treści projektu uchwały i na rysunku planu.

Ad 4) W projekcie uchwały, w § 3 ust. 7 pkt 6 figuruje zapis: „6) *w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne*”. Jest to ustalenie prawidłowe, uzgodnione z Urzędem Morskim w Gdyni. Mapy zagrożenia powodziowego są co jakiś czas aktualizowane i mogą ulec zmianie. Podawanie w akcie prawnym konkretnych namiarów na mapy i konkretnych regulacji ustawy Prawo Wodne, o czym mowa w pkt 4 uwagi, byłoby niezgodne z zasadami techniki prawodawczej (nie można powtarzać przepisów zamieszczonych w ustawach).

Ad 5) Sformułowanie „działalność dyskotekowa” należy rozumieć zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420, 1572) jako działalność o charakterze rozrywkowym zakłócającą ciszę nocną w godz. 22⁰⁰ – 6⁰⁰. Organ sporządzający plan nie widzi potrzeby definiowania tego pojęcia.

Ad 6) Działalność „leżakowa” nie jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ jest to aspekt porządkowy, który nie dotyczy problematyki planu miejscowego.

Ad 7) Zabudowa odtworzeniowa wg definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 9 dotyczy tylko budynków stałych o powierzchni zabudowy przekraczającej powierzchnię określoną w ustaleniach planu (do innych nie ma zastosowania). Jeżeli takie budynki występują, będą mogły zostać odtworzone na dotychczasowej powierzchni zabudowy bez możliwości rozbudowy. Ograniczanie to wynika z ustalonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę.

UWAGA NR 6

Pismo nr 1315/2025, data wpływu 2025-01-20.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Cały teren objęty projektem planu należy podzielić na tereny o jednolitym przeznaczeniu i jednolitych zasadach zagospodarowania. Tak samo, jak został wyodrębniony teren 02.U, tak należy wyodrębnić wszystkie tereny, na których dopuszcza się zabudowę, w szczególności

przy wejściu na plażę nr 7 i teren między wejściami nr 8 i 10, gdzie dopuszcza się budowę całorocznego zespołu sanitarnego.

- 2) Oznaczenia używane w projektowanym planie są niezgodne z oznaczeniami przewidzianymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r. W tym zakresie projekt jest niezgodny z prawem i musi być poprawiony.
- 3) Należy bezwzględnie zakazać jakiegokolwiek zabudowy na terenie wydmy. Na tym terenie należy też wprowadzić zakaz wycinki z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych. Takie szczególne zasady dbania o wydmy jest konieczne ze względu na rosnące zagrożenie powodziowe i podnoszenie się poziomu morza.
- 4) Należy usunąć określenia niejasne, w tym w szczególności należy enumeratywnie, wyczerpująco uregulować przypadki, które mieszczą się w pojęciu „sezonowego zagospodarowania plaż”.
- 5) Należy uwzględnić w planie teren wód powierzchniowych w postaci ujścia Potoku Swelinia (teren taki oznaczyć symbolem WS i odpowiednim kolorem).

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1, 2, 3, 5) nieuwzględnione; pkt 4) uwzględniony w części.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Podział obszaru objętego projektem planu na poszczególne tereny wynika - ze specyfiki obszaru planu położonego bezpośrednio w sąsiedztwie wód Zatoki Gdańskiej, ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, a także z przyjętej z założenia, orientacyjnej lokalizacji zespołu sanitarnego. Wydzielenie liniami rozgraniczającymi terenu lokalu „Piaskownica” przy wejściu na plażę nr 7 jest niemożliwe, ponieważ naruszałoby ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu. W związku z powyższym, organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia powyższego punktu uwagi.

Ad 2) Zgodnie z § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dn. 23 grudnia 2021 r., poz. 2404), do sporządzenia projektu planu stosuje się przepisy dotychczasowe, czyli Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), bowiem uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego została podjęta w dniu 30 stycznia 2020 r., czyli przed dniem 24 grudnia 2021 r. określonym w ww. przepisie. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z prawem i nie wymaga poprawy.

Ad 3) Ustalenia dotyczące ochrony wydmy zawarte w projekcie planu to:

- „w granicach obszaru objętego planem występuje pas wydmy administrowany przez Urząd Morski w Gdyni, dla którego ustala się:
 - a) ochronę biologiczną - techniczną wydmy, ochronę powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów w możliwie maksymalnym stopniu;
 - b) obowiązek uzyskania wymaganych przepisami prawa odpowiednich decyzji administracyjnych w przypadku konieczności dokonania wycinek drzew i krzewów; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;
 - c) obowiązek ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną; wymagane zapewnienie ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych),
 - d) dla wejść na plażę (łączyących aleję nadmorską z plażą) zalecany rodzaj nawierzchni - naturalna (piasek), drewniana lub z kamienia naturalnego, szerokość - 5,0 - 8,0 m;
- w pasie wydmy ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych; dopuszcza się wejścia na plażę, w tym zjazdy techniczne, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej;
- w pasie wydmy zaleca się nowe nasadzenia roślin z zastosowaniem niskich gatunków roślinności wydymowej w celu zachowania widoku z alei spacerowej w kierunku Zatoki Gdańskiej.”

Przytoczone ustalenia uzyskały pozytywną ocenę w postaci uzgodnień lub opinii Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku, Urzędu Morskiego w Gdyni, oraz Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, w związku z tym w ocenie organu są wystarczające.

Ad 4) Po ponownej analizie dotychczasowy zapis (§ 4 ust. 1 pkt 12 lit. b) otrzymuje brzmienie: „*poza pasem wydm oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie, obejmujące obiekty tymczasowe i urządzenia, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż, takie jak:*”, tym samym pkt 5 uwagi uwzględniono częściowo.

Ad 5) Projekt planu obejmuje ujściowy odcinek Potoku Swelinia. We wcześniejszym odcinku potok jest skanalizowany, co może sprawiać wrażenie, że zaczyna się w środku plaży od miejsca wskazanego na rys. planu jako ujście kanału. Potok rozlewa się po plaży nieregularnie i zmiennie w czasie, dlatego użyto oznaczenia symbolem graficznym, bez wydzielania liniami rozgraniczającymi, co jest zgodne z § 9 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, cyt. „*4. W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych*”. Należy podkreślić, że uwaga jest wewnętrznie sprzeczna, ponieważ w pkt 2) zarzuca, że oznaczenia używane w projektowanym planie są niezgodne z oznaczeniami przewidzianymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r., czyli niezgodne z obowiązującym prawem, zaś w pkt 5 sugeruje przyjęcie oznaczenia wg rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. Informuje się, że zgodnie z § 12 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z dn. 23 grudnia 2021 r., poz. 2404), do sporządzenia niniejszego projektu planu stosuje się przepisy dotychczasowe, bowiem uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego została podjęta w dniu 30 stycznia 2020 r., czyli przed dniem 24 grudnia 2021 r. określonym w ww. przepisie.

UWAGA NR 7

Pismo dostarczone elektronicznie, data wpływu 2025-01-22.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Wniosek o usunięcie definicji drewnianych chodników. Wątpliwości budzą określone w definicji:
 - wymiar chodników,
 - długość najkrótsza od punktu wyjścia do wejścia do obiektu,
 - zapis dotyczący wliczania powierzchni chodników do powierzchni tarasu,
 - materiału podłoża w postaci drewna.
- 2) Wniosek o uszczegółowienie definicji zaplecza, w tym:
 - zaplecze powinno stanowić 20% powierzchni głównego obiektu, czyli lokalu gastronomicznego, a zadaszenie maksimum połowę tej powierzchni,
 - zwiększenie wysokości obudowy z 1,8 do 2,0 m, gdyż obudowa wysokości 1,8 m nie jest w stanie przysłonić standardowej lodówki.
- 3) Wniosek o jednolity zapis dla wszystkich lokalizacji dotyczący obudowy tarasów, w tym:
 - maksymalna wysokość obudowy 2 m (a nie 1,8 m) ze względu na wiatr,
 - usunięcie zapisu o zakazie przekształcenia tarasu w obiekt kubaturowy, gdyż będzie to rodziło zakaz stawiania obudowy przylegającej do budynku,
 - dopuszczenie możliwości niestosowania zadaszeń.
- 4) Wniosek o zmianę definicji zespołu saun, w tym:
 - usunięcie sformułowania „nie więcej niż czterech” i zastąpienie go słowem „czterech”,
 - usunięcie sformułowania „szatnię oraz toaletę z natryskiem” i zastąpienie go sformułowaniem „jeden obiekt szatni i jeden obiekt toalety z natryskiem”.
- 5) Wniosek o usunięcie możliwości postawienia zespołu saun między wejściami 8 i 10 z uwagi na bliskość innego kompleksu saun przy wejściu nr 15. Dodatkowa lokalizacja powodowałaby niepotrzebne zagęszczenie na plaży. Wystarczy jeden kompleks po jednej stronie Mola i jeden po drugiej stronie. Zdaniem autora uwagi sauny w pobliskich hotelach i pensjonatach przy plaży w pełni są w stanie zaspokoić potrzeby turystów.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1, 4) uwzględnione w części; pkt 2, 3, 5) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Warunki realizacji drewnianych chodników zawarte w definicji (§ 3 ust. 1 pkt 14) wprowadzone zostały do projektu planu w celu:

- możliwie maksymalnego ograniczenia nawierzchni sztucznych w środowisku plaży (jakim jest każdy rodzaj nawierzchni utwardzonej) na rzecz nawierzchni naturalnej, czyli piasku,

- przeciwdziałania wykorzystywaniu przez inwestorów braku odpowiedniej definicji, do często nadmiernego w opinii organu sporządzającego plan, rozrostu powierzchni sztucznych wokół poszczególnych lokali na terenie plaży. Należy dodać, że w świetle przyjętych definicji wejścia na plażę nie są drewnianymi chodnikami w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 14 projektu planu.

Częściowo uwzględniając pkt 1 uwagi, skorygowano definicję drewnianych chodników i zastąpiono ją zapisem:

„drewniane chodniki – chodniki o szerokości 1,2 m do 1,5 m z możliwością lokalnego, niezbędnego poszerzenia z uwagi na potrzeby osób z niepełnosprawnościami; powierzchnie drewnianych chodników wlicza się do ustalonej wielkości powierzchni tarasów;”. Powyższa definicja uzyskała pozytywną opinię Powiatowej Społecznej Rady ds. Osób Niepełnosprawnych.

Ad 2) Ustalenie definicji „zaplecza” ma na celu ujednolicenie zasady realizacji części gospodarczej poszczególnych pawilonów plażowych (w sytuacji niniejszego projektu planu, tylko przy wejściu nr 7) oraz ograniczenie ich powierzchni do 20 m² z możliwością obudowy do wys. 1,8 m i przykrycia maksymalnie 20% powierzchni obiektu zaplecza. Zdaniem organu sporządzającego plan, takie warunki są jednoznaczne oraz spełniają warunki ochrony krajobrazu, uzyskując akceptację służb konserwatorskich. Nastąpiła jednak korekta definicji zaplecza, aby nie budziła wątpliwości do jakiego obiektu odnosi się regulacja dotycząca przykrycia.

Ad 3) W projekcie planu, zapis dotyczący możliwości obudowy tarasu dotyczy tylko obiektu przy wejściu na plażę nr 7. Ustalona maksymalna wysokość obudowy 1,8 m jest optymalną wysokością, dostosowaną do wysokości stojącego, średniego wzrostu mężczyzny. Z kolei zapis o zakazie przekształcania tarasu w obiekt kubaturowy ma na celu przeciwdziałanie ewentualnym pomysłom wykorzystania tarasu do powiększania kubatury pawilonu plażowego. Celem tego zapisu jest ograniczenie wielkości pawilonu plażowego wyłącznie do dopuszczonej powierzchni zabudowy.

Ad 4) Definicja zespołu saun zastosowana w projekcie planu (§ 3 ust. 1 pkt 12) stwarza więcej możliwości zaprojektowania takiego zespołu niż propozycja zmian zawarta w pkt 4 uwagi. Np. sformułowanie „nie więcej niż czterech” ma na celu dopuszczenie możliwości realizacji mniejszej ilości obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, niż cztery. Zdaniem organu zastosowane zapisy nie obniżą poziomu świadczonych usług. Dla bardziej czytelnego odbioru tekstu projektu uchwały, wprowadzono korektę definicji, która uzyskała brzmienie: *„zespół saun – zespół nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, wolnostojących o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, zawierający nie więcej niż dwie sauny, szatnię oraz toaletę z natryskiem;”*.

Ad 5) Zamiarem organu jest dopuszczenie możliwości lokalizacji jednego zespołu saun na tzw. plaży północnej, czyli w obszarze objętym niniejszym projektem planu.

UWAGA NR 8

Pismo dostarczone elektronicznie, data wpływu 2025-01-23.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Wliczenie chodników i podestów do powierzchni tarasu.
Obecnie dopuszczalne jest ułożenie tarasów o powierzchni 150 m². Proponowane liczenie ich powierzchni łącznie spowoduje, że albo nie będzie tarasów albo chodników podejściowych. To oznacza brak możliwości dojazdu wózków inwalidzkich, dziecięcych itp.
- 2) Ograniczenie powierzchni zaplecza i dopuszczalne przesłanianie ich do wysokości 1,8 m z lekkim przykryciem. Zaplecze, które nie jest przesłonięte do wysokości min. 2 m ani przykryte w należyty sposób, nie jest żadnym zapleczem. W wielu miejscach zaplecza są podstawową powierzchnią magazynową. Zaplecze z przesłoną do wys. 1,8 m bez możliwości przykrycia będzie narażało przechowywane rzeczy na warunki atmosferyczne.
- 3) Przesłony jedynie na 40% powierzchni tarasów do wysokości 1,8 m. Realny sezon w Sopocie trwa 2 m-ce. Większość roku goście obsługiwani są dzięki przesłonom na tarasach.

Wprowadzenie tylko tych zmian doprowadzi w perspektywie czasu do zamykania wielu punktów usługowych poza sezonem.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1) uwzględniony w części, pkt 2, 3) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Warunki realizacji drewnianych chodników zawarte w definicji (§ 3 ust. 1 pkt 14). Wprowadzone zostały do projektu planu w celu:

- możliwie maksymalnego ograniczenia nawierzchni sztucznych w środowisku plaży (jakim jest każdy rodzaj nawierzchni utwardzonej) na rzecz nawierzchni naturalnej, czyli piasku,

- przeciwdziałania wykorzystywaniu przez inwestorów braku odpowiedniej definicji, do często nadmiernego w opinii organu sporządzającego plan, rozrostu powierzchni sztucznych wokół poszczególnych lokali na terenie plaży (wejścia na plażę nie są drewnianymi chodnikami w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 14 projektu planu).

Jednak w celu ułatwienia poruszania się osób z niepełnosprawnościami, pkt 1 uwagi został częściowo uwzględniony poprzez korektę definicji drewnianych chodników, zastępując ją zapisem: „*drewniane chodniki – chodniki o szerokości 1,2 m do 1,5 m z możliwością lokalnego, niezbędnego poszerzenia z uwagi na potrzeby osób z niepełnosprawnościami; powierzchnie drewnianych chodników wlicza się do ustalonej wielkości powierzchni tarasów;*”. Powyższa definicja uzyskała pozytywną opinię Powiatowej Społecznej Rady ds. Osób Niepełnosprawnych.

Ad 2) Ustalenie definicji „zaplecza” ma na celu ujednolicenie zasady realizacji części gospodarczej poszczególnych pawilonów plażowych (w sytuacji niniejszego projektu planu, tylko przy wejściu nr 7) oraz ograniczenie ich powierzchni do 20 m² z możliwością obudowy do wys. 1,8 m i przykrycia maksymalnie 20% powierzchni obiektu zaplecza. Zdaniem organu sporządzającego plan, takie warunki są jednoznaczne oraz spełniają warunki ochrony krajobrazu, uzyskując akceptację służb konserwatorskich, a także Urzędu Morskiego w zakresie zagospodarowania plaż w pasie technicznym.

Ad 3) W projekcie planu, zapis dotyczący możliwości obudowy tarasu dotyczy tylko obiektu przy wejściu na plażę nr 7. Ustalona maksymalna wysokość obudowy 1,8 m jest optymalną wysokością, dostosowaną do wysokości stojącego, średniego wzrostu mężczyzny.

Projekt planu obejmuje teren położony w granicach pasa technicznego brzegu morskiego. Pas techniczny stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu. Jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony i zagospodarowania terenu plaży, w tym pasa wydm są efektem procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania dokumentu z organami właściwymi do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska (t. j. z Urzędem Morskim w Gdyni, Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku), a także konsultacji społecznych zrealizowanych w postaci szeregu spotkań oraz spacerów z mieszkańcami i właścicielami lokali. Zdaniem organu sporządzającego plan, ustalenia projektu planu stanowią optymalny kompromis, uwzględniający zarówno uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i estetyki krajobrazu, jak i potrzeby usług związanych z obsługą użytkowników plaż.

UWAGA NR 9

Pismo nr 1656/2025, data wpływu 2025-01-24.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Wniosek o wprowadzenie definicji sezonowego zagospodarowania terenem plaży, a także o wyjaśnienie terminu „Plan sezonowego zagospodarowania”. Termin ten sugeruje, że może chodzić o akt prawa lokalnego. Zapisy dotyczące sezonowego zagospodarowania powinny być jasne i klarowne dla mieszkańców.
- 2) Wniosek o przeniesienie części szczegółowych zapisów ochrony przyrody z aktualnie obowiązującego planu kwalifikującego część terenu jako „zielen ochronną” w taki sposób, aby ochrona terenów cennych przyrodniczo (to jest obszaru biologicznie czynnego ustalonego na 47% terenu objętego projektem planu) była zapewniona w jak największym stopniu, szczególnie na obszarze ujścia potoku Swelinia.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1) uwzględniony w części, pkt 2) nieuwzględniony.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Zapis dotyczący „sezonowego zagospodarowania plaż” nie wymaga definiowania. Wyjaśnia się, że pojęcie „sezonowe zagospodarowanie plaż” zastosowano tu w potocznym znaczeniu jako tymczasowe zagospodarowanie nowe, zgodne z ustaleniami planu, które po terminie na jakie zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji. Zapis ten ogranicza możliwość lokalizacji obiektów tymczasowych na plaży do tych, które są wymienione w projekcie uchwały. Niezależnie od powyższego lokalizacja każdego obiektu tymczasowego musi być uzgodniona z Urzędem Morskim w Gdyni i zarządcą plaż. Jednak, dla bardziej czytelnego odbioru projektu uchwały, wprowadzono korektę tego zapisu. Dotychczasowy zapis w § 4 ust. 1 pkt 12 lit. b, w brzmieniu: „*poza pasem wydm oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu, corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, w tym obiekty tymczasowe;*” uzyskał brzmienie: „*poza*

pasem wydmy oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie, obejmujące obiekty tymczasowe i urządzenia, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż, takie jak:

Ad 2) Projekt planu obejmuje teren położony w granicach pasa technicznego brzegu morskiego. Pas techniczny stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu. Jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony i zagospodarowania terenu plaży, w tym pasa wydmy są efektem procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania dokumentu z organami właściwymi do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, tj. z Urzędem Morskim w Gdyni, Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku. W wyniku tej procedury, w projekcie planu oznaczono i objęto ochroną cały pas wydmy w granicach pasa technicznego, a nie tylko teren oznaczony w obowiązującym planie z 2009 r., symbolem 02.ZO. Zdaniem organu sporządzającego plan, ustalenia projektu planu w zakresie ochrony terenów cennych przyrodniczo, zweryfikowane przez organy administracji odpowiedzialne za stan środowiska w kontekście aktualnych przepisów prawa, nie wymagają uzupełnień poprzez przeniesienie ustaleń z obowiązującego planu sprzed 16 lat.

UWAGA NR 10

Pismo nr 1711/2025, data wpływu 2025-01-24.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Wniosek o zmianę zapisu: „w rejonie wejścia na plażę nr 4 dopuszcza się zachowanie lokalizacji pomostu jako obiektu wysuniętego w morze prostopadle do brzegu, zaopatrzonego w zabezpieczenia przed potencjalnymi zagrożeniami związanymi z użytkowaniem w sposób niewłaściwy, zagrażający zdrowiu lub życiu - bez możliwości odtworzenia”, na:
„w rejonie wejścia na plażę nr 4 dopuszcza się zachowanie lokalizacji pomostu jako obiektu wysuniętego w morze prostopadle do brzegu, zaopatrzonego w zabezpieczenia przed potencjalnymi zagrożeniami związanymi z użytkowaniem w sposób niewłaściwy, zagrażający zdrowiu lub życiu – z możliwością odtworzenia”.
Autor uwagi uzasadnia wniosek, między innymi tym, że pokład jest co roku rozbierany na okres zimowy, wiosną jest montowany na nowo. Wymieniane są elementy zdegradowane na nowe.
- 2) Wniosek o zmianę zapisu: „w rejonie wejścia na plażę nr 4 naziemne drewniane tarasy o łącznej powierzchni do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami, jeden bufet o powierzchni zabudowy do 20 m²”, na:
„w rejonie wejścia na plażę nr 4 naziemne drewniane tarasy o łącznej powierzchni do 200 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami, jeden bufet o powierzchni zabudowy do 50 m². Dojście drewniane do istniejącego mola, udogodnienia dla inwalidów związane z wymogami blueflag drewniane dojście do morza dla osób niepełnosprawnych”.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Zapis „bez możliwości odtworzenia” zabrania odbudowy pomostu w przypadku jego całkowitego demontażu lub zniszczeniu. Czasowa rozbiórka pokładu, a także wymiana elementów zdegradowanych, o czym mowa w pkt 1. uwagi, bez usunięcia elementów konstrukcyjnych pomostu nie jest całkowitym demontażem obiektu. Ustalenia projektu planu nie zakazują bieżących napraw obiektu pomostu. Zaznaczyć należy, że w granicach obszaru objętego projektem planu znajduje się fragment tego obiektu, pozostała część położona jest w granicach morskich wód wewnętrznych. Ustalenia niniejszego projektu planu dotyczą tylko części leżącej w granicach planu.

Ad 2) W rejonie wejścia na plażę nr 4 projekt planu dopuszcza na terenie plaży obiekty tymczasowe, w tym naziemne drewniane tarasy o łącznej powierzchni do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami oraz jeden bufet o powierzchni zabudowy do 20 m². Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony i zagospodarowania terenu plaży, w tym pasa wydmy są efektem procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania dokumentu z organami właściwymi do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w tym z Urzędem Morskim w Gdyni, Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku, a także konsultacji społecznych w postaci spotkań oraz spacerów z mieszkańcami i właścicielami lokali. Zdaniem organu sporządzającego plan, ustalenia projektu planu stanowią optymalny kompromis, uwzględniający zarówno uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska, bezpieczeństwa i estetyki krajobrazu, jak i potrzeby usług związanych z obsługą użytkowników plaż. Jednocześnie wyjaśnia się, że ustalenia projektu planu nie zabraniają realizacji drewnianego dojścia do istniejącego mola z udogodnieniami dla osób z niepełnosprawnościami.

Ograniczeniami objęta jest realizacja drewnianych chodników zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 14.

UWAGA NR 11

Pismo nr 1716/2025, data wpływu 2025-01-24.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Dotyczy definicji drewnianych chodników zawartej w § 3 ust. 1 pkt 14, w brzmieniu: „*drewniane chodniki - chodniki o nawierzchni drewnianej, szerokości 1,2 m – 1,5 m i długości najkrótsze od punktu wyjścia do wejścia do obiektu; powierzchnię drewnianych chodników wlicza się do ustalonej wielkości powierzchni tarasu*”.

Wniosek o usunięcie definicji drewnianych chodników. Wątpliwości budzą określone w definicji:

- wymiar chodników,
- długość najkrótsza od punktu wyjścia do wejścia do obiektu,
- zapis dotyczący wliczania powierzchni chodników do powierzchni tarasu,
- materiału podłoża w postaci drewna.

- 2) Dotyczy definicji zaplecza zawartej w § 3 ust. 1 pkt 11, w brzmieniu: „*zaplecze - utwardzona przestrzeń przeznaczona na sprzęt do obsługi plaż i pawilonów plażowych (bez możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej) o powierzchni do 20 m² z możliwością obudowy i częściowego przykrycia; maksymalna powierzchnia obudowy i lekkiego przykrycia - 20% powierzchni obiektu, maksymalna wysokość obudowy 1,8 m*”.

Wniosek o uszczegółowienie definicji zaplecza, w tym:

- zaplecze powinno stanowić 20% powierzchni głównego obiektu, czyli lokalu gastronomicznego, a zadaszenie maksimum połowę tej powierzchni,
- zwiększenie wysokości obudowy z 1,8 do 2,0 m, ze względów użytkowych oraz niezbędnych do uwzględnienia przepisów techniczno-budowlanych. Pytanie, czy przykrycie nad obudową także ma znajdować się na wysokości 1,8 m.

- 3) Dotyczy definicji zespołu saun zawartej w § 3 ust. 1 pkt 12, w brzmieniu: „*zespół saun - zespół nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, wolnostojących o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, zawierający dwie sauny, szatnię oraz toaletę z natryskiem*”.

Wniosek o zmianę definicji zespołu saun, w tym:

- usunięcie sformułowania „nie więcej niż czterech” i zastąpienie go słowem „czterech”,
- usunięcie sformułowania „szatnię oraz toaletę z natryskiem” i zastąpienie go sformułowaniem „jeden obiekt szatni i jeden obiekt toalety z natryskiem”.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1, 3) uwzględnione w części, pkt 2) nieuwzględniony.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Warunki realizacji drewnianych chodników zawarte w definicji (§ 3 ust. 1 pkt 14). Wprowadzone zostały do projektu planu w celu:

- możliwie maksymalnego ograniczenia nawierzchni sztucznych w środowisku plaży (jakim jest każdy rodzaj nawierzchni utwardzonej) na rzecz nawierzchni naturalnej, czyli piasku,
- przeciwdziałania wykorzystywaniu przez inwestorów braku odpowiedniej definicji, do często nadmiernego w opinii organu sporządzającego plan, rozrostu powierzchni sztucznych wokół poszczególnych lokali na terenie plaży (wejścia na plażę nie są drewnianymi chodnikami w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 14 projektu planu).

Jednak w celu ułatwienia poruszania się osób z niepełnosprawnościami, pkt 1 uwagi został częściowo uwzględniony poprzez korektę definicji drewnianych chodników, zastępując ją zapisem: „*drewniane chodniki – chodniki o szerokości 1,2 m do 1,5 m z możliwością lokalnego, niezbędnego poszerzenia z uwagi na potrzeby osób z niepełnosprawnościami; powierzchnie drewnianych chodników wlicza się do ustalonej wielkości powierzchni tarasu*”. Określony rodzaj nawierzchni tarasów i chodników w postaci drewna w większości przypadków jest zgodny ze stanem istniejącym i właściwym ze względów estetycznych, zaakceptowanym przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Określenie rodzaju materiału w planie miejscowym nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

Ad 2) Ustalenie definicji „zaplecza” ma na celu ujednolicenie zasady realizacji części gospodarczej poszczególnych pawilonów plażowych (w sytuacji niniejszego projektu planu, tylko przy wejściu nr 7) oraz ograniczenie ich powierzchni do 20 m² z możliwością obudowy do wys. 1,8 m i przykrycia maksymalnie 20% powierzchni obiektu zaplecza. Zdaniem organu sporządzającego plan, takie warunki są jednoznaczne oraz spełniają warunki ochrony krajobrazu, uzyskując akceptację służb konserwatorskich. Definicja nie określa wysokości przykrycia. Wysokość zabudowy określona jest

w kartach terenów. Nastąpiła jednak korekta definicji zaplecza, aby nie budziła wątpliwości do jakiego obiektu odnosi się regulacja dotycząca przykrycia.

Ad 3) Definicja zespołu saun zastosowana w projekcie planu (§ 3 ust. 1 pkt 12) stwarza więcej możliwości zaprojektowania tego zespołu niż propozycja zmian zawarta w pkt 4 uwagi. Np. sformułowanie „nie więcej niż czterech” ma na celu dopuszczenie możliwości realizacji mniejszej ilości obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, niż cztery. Zdaniem organu zastosowane zapisy nie obniżą poziomu świadczonych usług. Dla bardziej czytelnego odbioru tekstu projektu uchwały, wprowadzono korektę definicji, która uzyskała brzmienie: *„zespół saun – zespół nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, wolnostojących o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, zawierający nie więcej niż dwie sauny, szatnię oraz toaletę z natryskiem;”*.

UWAGA NR 12

Pismo nr 1718/2025, data wpływu 2025-01-24.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Wniosek o zmianę definicji zespołu saun, w tym:
 - usunięcie sformułowania „nie więcej niż czterech” i zastąpienie go słowem „czterech”,
 - usunięcie sformułowania „szatnię oraz toaletę z natryskiem” i zastąpienie go sformułowaniem „jeden obiekt szatni i jeden obiekt toalety z natryskiem”.
- 2) Wniosek o usunięcie możliwości postawienia zespołu saun między wejściami 8 i 10 z uwagi na bliskość innego kompleksu saun przy wejściu nr 15. Dodatkowa lokalizacja powodowałaby niepotrzebne zagęszczenie na plaży. Wystarczy jeden kompleks po jednej stronie Mola i jeden po drugiej stronie. Zdaniem autora uwagi sauny w pobliskich hotelach i pensjonatach przy plaży w pełni są w stanie zaspokoić potrzeby turystów.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1) uwzględniony w części; pkt 2) nieuwzględniony.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Definicja zespołu saun zastosowana w projekcie planu (§ 3 ust. 1 pkt 12) stwarza więcej możliwości zaprojektowania tego zespołu niż propozycja zmian zawarta w pkt 4 uwagi. Np. sformułowanie „nie więcej niż czterech” ma na celu dopuszczenie możliwości realizacji mniejszej ilości obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, niż cztery. Zdaniem organu zastosowane zapisy nie obniżą poziomu świadczonych usług. Dla bardziej czytelnego odbioru tekstu projektu uchwały, wprowadzono korektę definicji, która uzyskała brzmienie: *„zespół saun – zespół nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, wolnostojących o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, zawierający nie więcej niż dwie sauny, szatnię oraz toaletę z natryskiem;”*.

Ad 2) Zamiarem organu jest lokalizacja jednego zespołu saun na tzw. plaży północnej, czyli obszaru objętego niniejszym projektem planu.

II. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopocie, był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 kwietnia 2025 r. do 11 maja 2025 r. W ustalonym terminie do dnia 25 maja 2025 r. wpłynęły 2 pisma zwane dalej „uwagami”:

UWAGA NR 1

Pismo nr 9421/2025, data wpływu 2025-05-08.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Niewystarczający poziom partycypacji społecznej oraz brak transparentności procesu planistycznego, co wyklucza mieszkańców z realnego wpływu na kształtowanie przestrzeni publicznej.
- 2) Niezgodność z zasadą zrównoważonego rozwoju i przepisami ochrony przyrody – plan sprzyja intensyfikacji zabudowy kosztem wartości przyrodniczych.
- 3) Zagrożenie dla obszarów cennych przyrodniczo, naruszenie przepisów unijnych (w tym dyrektywy siedliskowej i ptasiej) oraz krajowych regulacji ochrony środowiska.

- 4) Sprzeczność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – plan ignoruje obowiązujące wytyczne rozwoju Sopotu.
- 5) Brak oceny wpływu na krajobraz kulturowy i tożsamość miejsca, co może prowadzić do jego nieodwracalnej degradacji.
- 6) Wątpliwa zasadność ekonomiczna i społeczna planowanych rozwiązań – brak analizy realnych korzyści dla mieszkańców.
- 7) Brak spójności z dokumentami środowiskowymi i planistycznymi, w tym z Prognozą oddziaływania na środowisko i Miejskim Planem Adaptacji do zmian klimatu.
- 8) Zagrożenie dla funkcji społecznych i zdrowotnych przestrzeni publicznej, w tym ograniczenie dostępu do terenów rekreacyjnych i zielonych.
- 9) Naruszenie reżimu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pasa Nadmorskiego, co może skutkować utratą jego unikalnych walorów środowiskowych i turystycznych.
- 10) Sprzeczność z polityką transportową miasta Sopotu, promującą zrównoważoną mobilność i ograniczenie ruchu samochodowego w rejonie pasa nadmorskiego.

Uwaga zawiera szerokie rozwinięcie poszczególnych punktów oraz zestawienie sprzeczności pomiędzy ustaleniami Studium a projektem planu.

Autorzy uwagi wzywają:

- a) do natychmiastowej rewizji projektu mpzp R-2/02a, z uwzględnieniem wniosków społecznych, analiz środowiskowych i obowiązujących dokumentów strategicznych;
- b) do przeprowadzenia dodatkowych, otwartych konsultacji społecznych, zgodnie z § 3 uchwały Nr VIII/76/2024 Rady Miasta Sopotu – z inicjatywy Prezydenta Miasta lub Rady Miasta;
- c) do zapewnienia, by konsultacje te odbywały się na możliwie najwcześniejszym etapie oraz w formach umożliwiających realny wpływ społeczności lokalnej na ostateczny kształt planu (§ 1 i § 2 w/w uchwały);
- d) do przejrzystości procesu planistycznego oraz upublicznienia wszystkich analiz, prognoz i opinii towarzyszących pracom nad planem.

W przypadku braku uwzględnienia ww. postulatów autorzy uwagi zastrzegają sobie prawo do wszczęcia wszelkich środków nadzoru i kontroli prawnej wobec projektu planu.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zmiany Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, Dz. U. z 2024 r. poz. 1940, Dz.U. z 2025 r. poz. 527, Dz.U. z 2025 r. poz.680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 zmiany: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz.U. z 2025 r. poz. 527). Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają jednoznacznie zakres i problematykę planów miejscowych oraz zakres i sposób partycypacji społecznej. Ustawa zapewnia udział czynnika społecznego w procesie sporządzania i uchwalania planu miejscowego.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zmianami) poprzez stosowne obwieszczenia Prezydenta Miasta Sopotu zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu, ogłoszenie w lokalnej prasie, na stronie internetowej miasta Sopotu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku SIOS.

M.in. zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym - w przypadku gdy postępowanie zostało wszczęte i niezakończony przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stąd dotyczy to również m.in. art. 8d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r., czy art. 17 tej ustawy w brzmieniu sprzed 24.09.2023 r.

Na wstępie prac nad projektem planu miejscowego społeczeństwo zostaje powiadomione o podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości zgłaszania wniosków do planu. Kolejną możliwość wpływania na treść planu miejscowego lokalne społeczeństwo uzyskuje

w toku dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w czasie trwania wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Do publicznego wglądu wykładany jest projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Dyskusja publiczna stanowi element partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym.

Dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyły się w dniu 16 grudnia 2024 r. i w dniu 22 kwietnia 2025 r.

Kolejną formą udziału czynnika społecznego jest również możliwość wnoszenia uwag dotyczących projektu planu miejscowego, w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Modele 3D, interaktywne mapy czy wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, o których mowa w rozwinięciu pkt 1 uwagi, nie stanowią elementów projektu planu wykładanego do publicznego wglądu. Konsultacje społeczne przeprowadzono w zakresie wymaganym ustawą. Prezydent Miasta Sopotu uznając ważność tego obszaru przeprowadził dodatkowe konsultacje w formie spotkań oraz spacerów z mieszkańcami na wczesnym etapie opracowania projektu planu, tj. przed przekazaniem go do uzgodnień ustawowych, dając zainteresowanym osobom, możliwość wygłoszenia swoich opinii.

Ad 2, 3) Założeniem projektu planu jest uznanie, że dotychczasowy sposób zagospodarowania przestrzennego plaż wpisał się w charakter miasta i służy zarówno mieszkańcom jak i turystom. W związku z tym projekt planu nie dopuszcza dodatkowo nowych obiektów ani infrastruktury, a ogranicza ilość tymczasowych pawilonów plażowych z 2 obecnie dopuszczonych do 1 oraz do 1 zespołu saun w sezonie zimowym. Ponadto ogranicza wielkość chodników prowadzących do obiektów z warunkiem wliczania ich powierzchni do powierzchni tarasów. Projekt planu sporządzony został z poszanowaniem środowiska i z zachowaniem zasobów przyrodniczych. Projekt planu nie narusza zasad zrównoważonego rozwoju i przepisów ochrony środowiska. Uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Zdaniem organu sporządzającego plan, ustalenia projektu planu w zakresie ochrony terenów cennych przyrodniczo, zweryfikowane przez organy administracji odpowiedzialne za stan środowiska w kontekście aktualnych przepisów prawa, nie wymagają zmian. Realizacja planowanych ustaleń nie wpłynie negatywnie na obszar Natura 2000 oraz na stan siedlisk przyrodniczych oraz chronionych siedlisk gatunków roślin i zwierząt. Nie wpłynie negatywnie na siedliska i gatunki, dla których ochrony zostały ustanowione poszczególne formy ochrony przyrody, a także nie wpłynie na ich integralność. W obszarze Natura 2000, w tym w obszarze Natura 2000 Zatoka Pucka, nie ma określonych konkretnych ograniczeń ze względu na siedliska ptaków. Obowiązuje zasada niepodejmowania działań, które mogłyby negatywnie wpłynąć na ptaki i ich środowisko. Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu. Zgodnie z zapisami Strategii Rozwoju Miasta Sopotu obszar projektu planu ma charakter wielofunkcyjny z przewagą funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych. Projekt planu realizuje cele operacyjne określone w Strategii. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie uzgodnionym z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Sopocie. Prognoza oddziaływania na środowisko została przekazana wraz z projektem planu do uzgodnień i opiniowania. Organy uzgadniające i opiniujące nie wniosły uwag do Prognozy oddziaływania na środowisko. Następnie Prognoza wraz z projektem planu była przedmiotem dwóch procedur wyłożenia do publicznego wglądu.

Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony terenów cennych przyrodniczo, zweryfikowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku w kontekście aktualnych przepisów prawa, są właściwe i wystarczające, nie wymagają zmian i uzupełnień. Pas techniczny brzegu morskiego, który obejmuje obszar w granicach projektu planu, stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu. Jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony i zagospodarowania terenu plaży, w tym pasa wydmy są efektem procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania dokumentu z organami właściwymi do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska (tj. z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku), a także dodatkowych konsultacji społecznych zrealizowanych w postaci spotkań oraz spacerów z mieszkańcami, z udziałem Prezydenta Miasta Sopotu. Należy zaznaczyć, że wyodrębniony w projekcie planu pas wydmy został całkowicie wyłączony z możliwości inwestycyjnych.

Ad 4) Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu. Parametry i wskaźniki wyznaczone w Studium, co

do zasady, określa się jako orientacyjne wytyczne do planów miejscowych w różnych jednostkach strukturalnych. Przeznaczeniem terenu 01.PL o powierzchni 10,1 ha, są plaże i wydmy nadmorskie z istniejącym jednym pawilonem plażowym przewidzianym do zachowania i dopuszczoną możliwością lokalizacji - jednego zespołu sanitarnego (toalety) oraz obiektów tymczasowych. Intensywność zabudowy to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej. Ponieważ specyfika terenu plaż i wydmy nadmorskich nie pozwala na wydzielanie działek budowlanych, uznano, że ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy nie dotyczy terenu 01.PL, dotyczy natomiast wydzielonego terenu zabudowy usługowej 02.U. Parametry maksymalnej wysokości oraz powierzchni zabudowy odpowiednio określają, jakiej wielkości obiekty mogą powstać na wyznaczonym terenie. Teren 02.U, o którym mowa w rozwinięciu pkt 4 uwagi figuruje na rysunku studium jako jeden z terenów usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej. Zapis Studium w pkt 3.3 w Rozdz. III w brzmieniu: *„Niezależnie od przyjętych ustaleń dopuszcza się zachowanie parametrów, funkcji i innych przepisów zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień wejścia w życie niniejszego studium”* umożliwia wprowadzenie zapisów do projektu planu w zakresie terenu 02.U. Z kolei zapis w pkt 18.1, w ustaleniach dla Jednostki R-2 „Północny pas nadmorski”, w brzmieniu: *„ochrona wydmy i plaż nadmorskich z dopuszczeniem usług przyplażowych (obiekty gastronomiczne, sanitariaty, wypożyczalnie sprzętu wodnego itp.) zgodnie z corocznie uzgadnianym z Urzędem Morskim planem sezonowego zagospodarowania plaż”* dopuszcza zagospodarowanie przewidziane w projekcie planu. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony i zagospodarowania terenu plaży, w tym pasa wydmy są efektem procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania dokumentu z organami właściwymi do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska (tj. z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku). Należy zaznaczyć, że wyodrębniony w projekcie planu pas wydmy został całkowicie wyłączony z możliwości zabudowy czy zmiany sposobu zagospodarowania. Projekt planu nie wprowadza dodatkowych funkcji usługowych. Na obszarze plaży długości 1,2 km dopuszcza możliwość lokalizacji jednego stałego zespołu sanitarnego, czyli ogólnodostępnych toalet oraz zagospodarowania tymczasowego, w tym jeden tymczasowy pawilon plażowy (w obowiązującym planie są dwa), jeden zespół saun tylko w sezonie zimowym oraz inne tymczasowe elementy infrastruktury plażowej. Projekt planu nie dopuszcza pawilonów i obiektów usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie linii brzegowej i nie intensyfikuje działalności turystyczno-komercyjnej. W projekcie planu zostały ujęte szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym w przypadku zagrożenia spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza. Projekt planu odnosi się do zagrożeń klimatycznych w zakresie wzrostu poziomu morza (§ 3 ust. 7 pkt 6) *„w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne”*.

Projekt planu sporządzony został w granicach określonych w uchwale Rady Miasta Sopotu o przystąpieniu do sporządzenia planu. Powiązanie systemów terenów zieleni w mieście jest zadaniem Studium, obejmującym miasto w granicach administracyjnych, a nie planu miejscowego obejmującego fragment terenów plaż z pasem wydmy. Projekt planu, wbrew twierdzeniu zawartemu w uwadze jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, z podstawowymi zasadami zrównoważonego rozwoju, dobrymi praktykami planowania przestrzennego oraz z obowiązującym porządkiem prawnym.

Ad 5) Wbrew postawionemu w uwadze zarzutowi, projekt planu nie intensyfikuje zabudowy. W procedurze uzgadniania projektu planu ze służbami konserwatorskimi rozpatrywane były różne warianty sposobu zagospodarowania terenu plaży, również w aspekcie ochrony ekspozycji sylwetki miasta od strony morza. Przyjęte rozwiązania, wynik analiz i kolejnych wersji projektu planu, uzyskały w rezultacie uzgodnienia organów odpowiedzialnych za zagospodarowanie i ochronę pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni), za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku) oraz za ochronę środowiska (Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku). Problematyka projektu planu jest określona w przepisach ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan jest prawem miejscowym i podlega zasadom techniki prawodawczej. Nie zawiera zatem analiz, w tym wpływu planowanej zabudowy na krajobraz kulturowy.

Ad 6) Do publicznego wglądu wykładany był projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Problematyka projektu planu jest określona w przepisach ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan jest prawem miejscowym i podlega zasadom techniki prawodawczej. Nie zawiera zatem analiz, w tym oceny kosztów społecznych, a jest efektem ich przeprowadzenia. Również prognoza skutków finansowych nie jest elementem projektu planu

wykładanym do publicznego wglądu. W rozwinięciu pkt 6 uwagi mowa jest o braku rzetelnej analizy uzasadniającej potrzebę lokalizacji nowych obiektów usługowych na terenie pasa nadmorskiego. Projekt planu szczegółowo określa, jaki rodzaj obiektów może się znajdować na terenie plaży. Projekt planu nie pogarsza jakości życia mieszkańców, nie ogranicza dostępu do plaż i terenów rekreacyjnych, o czym mowa w rozwinięciu pkt 6 uwagi. Projekt planu jest planem zachowawczym. Dopuszczone obiekty w postaci zespołu sanitarnego, zespołu saun wyłącznie w sezonie zimowym oraz urządzeń podnoszą jakość użytkowania plaż.

Ad 7) W projekcie planu zostały ujęte szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, co świadczy o analizie zagrożeń zgodnie z zagrożeniem wynikającym ze wzrostu poziomu wód ujętym w Miejskim Planie Adaptacji do zmian klimatu. Projekt planu nie stoi w sprzeczności z dokumentami środowiskowymi i planistycznymi, w tym z Prognozą oddziaływania na środowisko i Miejskim Planem Adaptacji do zmian klimatu. Dla wyodrębnionego graficznie pasa wydm ustalono ochronę biologiczno-techniczną z zakazem lokalizowania obiektów budowlanych. Wbrew twierdzeniu autorów uwagi, projekt planu ogranicza inwestycje na terenie plaży do niezbędnego minimum, co jest wynikiem potrzeb wyartykułowanych w ramach procedury jego sporządzania. Projekt planu jest optymalnym programem zagospodarowania plaż, który otrzymał niezbędne uzgodnienia od organów wymaganych ustawowo, w tym od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Ad 8) Minister Zdrowia nie przedstawił stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu planu udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) jest równoznaczne z jego uzgodnieniem. Milczące uzgodnienie projektu planu oznacza brak uwag ww. organu do przedłożonego dokumentu, co potwierdza, że organ ten nie widzi zagrożeń dla funkcji zdrowotnych i społecznych. Wbrew twierdzeniu autorów uwagi, projekt planu nie przewiduje możliwości *lokalizacji nowych usług komercyjnych w pasie nadmorskim, w tym obiektów gastronomicznych, usług sezonowych oraz infrastruktury towarzyszącej (...)*. Wręcz przeciwnie, ogranicza ilość tymczasowych pawilonów plażowych z dwóch dopuszczonych w obowiązującym planie, do jednego (przy wejściu na plażę nr 10) oraz do jednego zespołu saun tylko w sezonie zimowym. Jednocześnie obszar projektu planu jako ogólnodostępny teren rekreacyjny spełnia wszelkie uwarunkowania, w tym również społeczne i zdrowotne, jest w pełni zgodny z kierunkami rozwoju miasta określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu. Dla jednostek strukturalnych R, w tym R-2 „Północny pas nadmorski” ustalono jako przeznaczenie dominujące, między innymi - rekreację plażową, która w przedmiotowym projekcie planu pełni zasadniczą rolę.

Ad 9) Pas nadmorski w Sopocie nie jest obszarem chronionego krajobrazu w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie przyrody. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony i zagospodarowania terenu plaży są efektem procedury konsultacji, uzgadniania i opiniowania dokumentu z organami właściwymi do ochrony dziedzictwa kulturowego oraz ochrony środowiska (tj. z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku i Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni), a także konsultacji społecznych. Projekt planu nie zezwala na zabudowę na terenie pasa wydm i określa ich ochronę. Dopuszczone w projekcie planu obiekty zostały dokładnie przeanalizowane i uzgodnione z wymaganymi ustawą organami.

Ad 10) Projekt planu nie jest sprzeczny z polityką transportową miasta. Jak wyżej stwierdzono nie intensyfikuje zabudowy w granicach planu. Projekt planu nie przewiduje dojazdu samochodem do obiektów zlokalizowanych w jego granicach i ich parkowania, a jedynie zabezpiecza potrzeby parkingowe w zakresie parkingów rowerowych. W projekcie planu nie ma nic o jakimkolwiek zapleczu logistycznym, o którym mowa w rozwinięciu pkt 10 uwagi. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Zarządu Dróg i Zieleni w Sopocie.

Odniesienie się do rzekomych sprzeczności pomiędzy ustaleniami Studium a projektem planu zawiera uzasadnienie rozpatrzenia pkt 4 uwagi. Zgodność z prawem uchwały podjętej przez Radę Miasta Sopotu w sprawie uchwalenia mpzp, ocenia Wojewoda Pomorski.

UWAGA NR 2

Pismo nr 12862/2025, data wpływu 2025-05-23.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w definicji „zespołu sanitarnego” po słowie „zawierający” należy dopisać słowo „publiczne”. Definicję należy zastąpić definicją o treści: „zespół sanitarny - wolnostojący, stały obiekt zawierający publiczne toalety i/lub natryski o powierzchni zabudowy do 40 m²”. Różnica jest znacząca dla zapewnienia publicznej dostępności toalet. Czy jest dostępna tylko dla klientów

- w danym obiekcie, czy jest toaletą publiczną, dostępną bez ograniczeń. Miejsce publiczne jest ogólnodostępne, ale nie każde ogólnodostępne jest jednocześnie publiczne. Ogólnodostępność oznacza, że miejsce jest dostępne dla każdego, lecz może być z pewnymi ograniczeniami;
- 2) w definicji „zespołu saun” należy wprowadzić ustalenia w zakresie obowiązku występowania chociażby jednej sauny; propozycja zmiany definicji na „zespół saun - zespół nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, wolnostojących o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, zawierający jedną lub dwie sauny, szatnię oraz toaletę z natryskiem”. Brakuje określenia odległości między obiektami tymczasowymi w „zespole saun” i powiązaniego z tekstem oznaczenia planowanej orientacyjnej lokalizacji „zespołu saun” na rysunku projektu planu”;
 - 3) w § 4 ust. 1 pkt 12 lit. b użycie słów „takich jak” nie daje gwarancji na realizację tylko tych, wymienionych w dalszej treści uchwały, obiektów tymczasowych i urządzeń. Należy je zastąpić wyrażeniem „w następującym zakresie” lub zamienić na ustalenie zawarte w projekcie uchwały planu R-2/03, czyli o następującej treści: „poza pasem wydm oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się zagospodarowanie plaż obejmujące następujące obiekty tymczasowe, zgodnie z zapisami określonymi w planie oraz infrastrukturę plażową, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż”
 - 4) w związku z nieuwzględnieniem uwagi wniesionej w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu dotyczącej wyznaczenia w planie terenu wód powierzchniowych śródlądowych dla Potoku Swelinia, uwaga zostaje ponowiona. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ująć w uchwale i wyznaczyć w liniach rozgraniczających na rysunku planu teren z przeznaczeniem dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych. Ponadto należy wyznaczyć osobnym oznaczeniem (szraf), prawdopodobną strefę rozlewiskową przed ujściem potoku do Zatoki Gdańskiej.
 - 5) należy wykreślić pojęcie zawarte w § 3 ust. 1 pkt 9 „zabudowa odtworzeniowa”. Uzasadnieniem jest fakt, że dla planowanej i istniejącej zabudowy plan szczegółowo określa możliwość realizacji. Zapis ten może sugerować potencjalnym inwestorom poszukiwanie dodatkowych możliwości sytuowania zabudowy na plaży;
 - 6) Na str. 69-70 Prognozy oddziaływania na środowisko, autor powołuje się na ustalenia, które nie występują w tekście projektu uchwały: w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do +2,5 m n.p.m., oraz na skutek wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m. Brakujące w projekcie uchwały ustalenia zostały oznaczone w uwadze podkreśleniem. W uchwale nie znalazły się również ustalenia dotyczące zakresu podstawowych rozwiązań technicznych, np. jakimi są minimalne wysokości rzędnych w metrach n.p.m. ustalone dla posadowienia podłóg odnoszące się do prognozowanego wzrostu poziomu morza i poziomu wód gruntowych.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) W planowaniu przestrzennym terminy „ogólnodostępny” i „publiczny” nie są synonimami, choć często używane są w podobnym kontekście. Wg Słownika języka polskiego PWN słowo „ogólnodostępny” oznacza dostępny dla wszystkich, słowo „publiczny” – 1) dotyczący całego społeczeństwa lub jakiejś zbiorowości, 2) dostępny lub przeznaczony dla wszystkich. Inaczej mówiąc „ogólnodostępny” oznacza dostępny dla wszystkich, dla całego społeczeństwa, bez żadnych ograniczeń, „publiczny” natomiast może oznaczać należący do państwa lub gminy, ale także może oznaczać dostępny dla wszystkich w danym miejscu lub czasie. W związku z powyższym organ sporządzający plan uważa definicję zespołu sanitarnego ustaloną w projekcie planu za właściwą, nie wymagającą zmian.

Ad 2) Definicja zespołu saun zastosowana w projekcie planu (§ 3 ust. 1 pkt 12) w samej nazwie zawiera informacje, że musi zawierać przynajmniej jedną saunę. W definicji wymienia się również szatnię oraz toaletę z natryskiem, które wraz z jedną lub dwiema saunami stanowią łącznie zespół. W związku z tym, zdaniem organu sporządzającego plan, nie wymaga korekty. Odległości między obiektami tymczasowymi w „zespole saun” regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Lokalizacja zespołów saun jest została określona opisowo w treści projektu uchwały: „w sezonie zimowym (od 1.10 do 30.04) – jeden zespół saun w strefie szerokości 12 m od pasa wydm między wejściami na plażę nr 8 i 10” w zależności od corocznych uzgodnień z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż.

Ad 3) W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi wniesionej w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, przedmiotowy zapis projektu planu (§ 4 ust. 1 pkt 12 lit. b), uzyskał brzmienie: „*poza pasem wydm oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się sezonowe zagospodarowanie, obejmujące obiekty tymczasowe i urządzenia, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż, takie jak:*”. Zapis ten gwarantuje możliwość realizacji tylko tych obiektów, które zostały wymienione w dalszej części ustalenia zawartego w § 4 ust. 1 pkt 12 lit. b.

W pkt 3 uwagi błędnie zacytowano zapis projektu planu R-2/03, wyłożonego do publicznego wglądu równocześnie z przedmiotowym projektem planu, którego brzmienie jest następujące: „*poza pasem wydm oraz poza pasem terenu określonym pod lit. a, dopuszcza się zagospodarowanie plaż obejmujące obiekty tymczasowe, zgodnie z zapisami określonymi w planie oraz infrastrukturę plażową, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż*”.

Ad 4) Projekt planu obejmuje ujściowy odcinek Potoku Swelinia, który rozlewa się po plaży nieregularnie i zmiennie w czasie. Dlatego Potok Swelinia został uwzględniony w tekście projektu uchwały oraz symbolem graficznym na rysunku planu jako teren wód powierzchniowych, bez wydzielania liniami rozgraniczającymi, co jest zgodne z § 9 ust. 4, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w brzmieniu: „*4. W zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych*”.

Ad 5) Zabudowa odtworzeniowa wg definicji zawartej w § 3 ust. 1 pkt 9 dotyczy tylko budynków stałych o powierzchni zabudowy przekraczającej powierzchnię określoną w ustaleniach planu (do innych nie ma zastosowania). Jeżeli takie budynki występują, będą mogły zostać odtworzone na dotychczasowej powierzchni zabudowy bez możliwości rozbudowy. Ograniczanie to wynika z ustalonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczanego pod zabudowę.

Ad 6) W Aneksie do Prognozy oddziaływania na środowisko, stanowiącym jej integralną część jest zapis w następującym brzmieniu: „*Wprowadzone zmiany i uzupełnienia do ustaleń projektu planu w żadnym stopniu nie wpływają na skutki jego realizacji na środowisko i zdrowie ludzi, które określone zostały w Prognozie z dnia 8 sierpnia 2023 roku*”. Zapis ten jednoznacznie wyjaśnia problem podniesiony w pkt 6 uwagi. Niezależnie od powyższego projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym między innymi Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku. Natomiast minimalne wysokości rzędnych w metrach n.p.m. dla posadowienia podłóg, odnoszące się do prognozowanego wzrostu poziomu morza i poziomu wód gruntowych w projektach budowlanych powinny uwzględniać zapis projektu planu, w brzmieniu: „*w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne*”, każdorazowo w uzgodnieniu z Urzędem Morskim w Gdyni.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XIV/165/2025 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopotcie (symbol planu R-2/02a)

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 XIV/165/2025

Rady Miasta Sopotu

z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

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