



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 15 czerwca 2026 r.

Poz. 2535

UCHWAŁA NR XXIII/288/2026 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, zmiany: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, Dz. U. z 2025 r. poz. 527, Dz. U. z 2025 r. poz. 1543, Dz. U. z 2025 r. 1668) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP o symbolu **P-2/03** zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r.

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

Rozdział 1.

Przepisy ogólne odnoszące się do całego obszaru objętego planem

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

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w

tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej;

- 2) **strefa** - część terenu wydzielona liniami podziału wewnętrznego;
- 3) **maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę** - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 4) **minimalna powierzchnia biologicznie czynna** - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej lub wg przepisów szczegółowych zawartych w § 4; do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni pionowych;
- 5) **rewaloryzacja zieleni** - przywrócenie walorów zieleni przewidzianej do zachowania;
- 6) **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;
- 7) **linie zabudowy**:
 - a) nieprzekraczalne - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązujące - linie wyznaczające przebieg lica budynku,
 - c) ustalone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów), schodów zewnętrznych na kondygnację parteru, wind, urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki, windy), części podziemnych obiektów budowlanych i tarasów itp.;
- 8) **łącznik między budynkami** - element zespołu zabudowy łączący jego segmenty (budynki); łącznik powinien być wycofany względem elewacji frontowej sąsiadujących budynków o minimum 1,5 m, a jego powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 100 m²; wysokość łącznika powinna być niższa od łączonych budynków o nie mniej niż jedną kondygnację albo im równa w przypadku lokalizacji w nim tylko pomieszczeń przeznaczonych na komunikację jak klatki schodowe, windy, korytarze, hol; geometria dachu – dowolna; łącznik powinien posiadać transparentne ściany zewnętrzne (min. 60%); nie dopuszcza się łączenia budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 9) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
- 10) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachu/stropodachu płaskiego z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację:
 - a) dach zielony ekstensywny - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać,
 - b) dach zielony intensywny - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów;
- 11) **usługi nieuciążliwe** - usługi niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
- 12) **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** - tereny o funkcjach: mieszkaniowej (jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej), łączonej mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 13) **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;
- 14) **budynki istniejące** - budynki zgodne ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu;

za istniejące budynki uznaje się te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę lub w stosunku do których przyjęto zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę;

15) **budynki, obiekty objęte ochroną konserwatorską** - budynki, obiekty ujęte w gminnej i/lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz inne budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

16) **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;

17) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnościami;

18) **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 18 terenów o łącznej powierzchni 11,21 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 01 do 18 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 3) KK – tereny kolejowe;
- 4) KDG – tereny dróg publicznych klasy głównej;
- 5) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 6) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

4. W obszarze planu występuje teren zamknięty w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538), ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu (obejmujący części działek nr 34/3, 34/6, 34/7 obr. 14, działki nr 1/1, 1/2 obr. 15 oraz części działek nr 26/1, 26/2 obr. 23), którego granice uwidoczniono na rysunku planu.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linie zabudowy,
 - c) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
- 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów;

- 4) ustala się zakaz stosowania ekranów akustycznych jako technicznych środków ochrony akustycznej;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale.

6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać stosowne zezwolenia wymagane przepisami prawa;
- 2) należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
- 3) przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej;
- 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
- 6) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 7) zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami; działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 8) w granicach planu wymaga się stosowania stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
- 9) ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić w miarę potrzeb poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; ustala się zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz, w tym ekranów akustycznych;
- 10) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 11) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może powodować niekorzystnych zmian poziomu wód podziemnych; przy zwierciadle wód podziemnych w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu należy uruchomić monitoring wód podziemnych; otwory obserwacyjne należy założyć przed rozpoczęciem prac budowlanych, w celu umożliwienia prowadzenia obserwacji w warunkach przyrodniczych (ustalenie punktu „0”), zakres monitoringu należy przedstawić w projekcie budowlanym i uzgodnić z geologiem powiatowym;
- 12) przed przystąpieniem do prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych;
- 13) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 14) obowiązuje ochrona i rewitalizacja zieleni, w tym stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi;
- 15) lokalizacja zabudowy i zieleni wysokiej powinna uwzględniać swobodny spływ powietrza w kierunku wschodnim;
- 16) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w § 4, w kartach terenów.

7. 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 KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10 (KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach stref ochronnych A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego, A-2 konserwacji urbanistycznej, A-3 restauracji urbanistycznej i otoczenia zespołu zabytkowego B-1 ograniczenia gabarytu – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) w obszarze planu obejmującym fragment stref A-1 i A-2 ochrony konserwatorskiej: ustala się priorytet ochrony archeologicznej wg ustaleń zawartych w pkt 9;
- 3) w obszarze planu obejmującym fragment strefy A-3 ochrony konserwatorskiej, ustala się:
 - a) ochronę konserwatorską obiektów o wartościach kulturowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wg ustaleń zawartych w pkt 7 niniejszego ust. 7,
 - b) ochronę historycznej struktury przestrzennej, w tym: podziały parcelacyjne, rozplanowania ulic, historycznych linii zabudowy oraz wysokości zabudowy,
 - c) konieczność harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny: nawiązanie skali, formy oraz lokalizacji nowej zabudowy do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie - dotyczy budynków lokalizowanych na froncie działki w pierwszej linii zabudowy od strony Al. Niepodległości; obiekty lokalizowane w głębi działki, w miejscu budynków o funkcji pomocniczej – powinny być formą, gabarytem i usytuowaniem zgodne z przekazami historycznymi; na działkach historycznie zabudowanych dopuszcza się zabudowę wyłącznie w miejscach uwarunkowanych historycznie,
 - d) zachowanie historycznych podziałów parcelacyjnych np. poprzez zaznaczenie ich rodzajem posadzki lub zielenią; dopuszcza się podziały regulujące, korygujące i porządkujące stan prawny, wyłącznie, jeśli ww. działania zmierzają do przywrócenia historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących sylwetę całego zespołu oraz wnętrz ulicznych,
 - f) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - g) w przypadku budowy lub rozbudowy obiektów obowiązuje wymóg sporządzania studiów krajobrazowych, których zadaniem będzie uzasadnienie rozwiązań przyjętych w koncepcji architektonicznej w zakresie określenia gabarytów tych obiektów, zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów oraz rozwiązań materiałowych i kolorystycznych z nawiązaniem do dobrych przykładów architektury w okolicy,
 - h) ochronę zadrzewień przyulicznych - zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) w obszarze planu obejmującym fragment strefy B-1 ochrony konserwatorskiej, ustala się:
 - a) ochronę konserwatorską obiektu wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego: kapliczki przydrożnej, w jej historycznej lokalizacji, położonej w granicach terenu 12.KDZ/KDG wg ustaleń zawartych w pkt 5 niniejszego ust. 7,
 - b) zachowanie funkcji zieleni urządzonej;
- 5) w granicach planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego: kapliczka przydrożna (nr rejestru 849) w narożniku Al. Niepodległości i ul. Malczewskiego uwidocznioma na rysunku planu – zakres ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) w granicach planu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską, uwidocznione na rysunku planu:
 - a) budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - domy przy Al. Niepodległości 839, 847, 849, 851, 869, 873, 877, 879, 891, 893,

- dom przy ul. Tomasza Pokorniewskiego 7,

- b) inne budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: domy przy Al. Niepodległości 853/853a i 847a;

7) zakres ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską:

- a) w przypadku robót budowlanych prowadzonych przy budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagany priorytet działań konserwatorskich oraz stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- b) ochrona / zachowanie wysokości zabudowy i kształtu dachu (kąty głównych połaci dachu); w przypadkach uzasadnionych konstrukcyjną potrzebą wykonania wieńca dopuszcza się podniesienie wysokości budynku o nie więcej niż 35 cm przy konieczności zachowania historycznych elementów więźby dachowej, tj. profilowane końcówki krokwi, gzymsy, dekoracje laubzegowe,
- c) dopuszczenie okien połaciowych wyłącznie na połaciach nieekspozowanych z przestrzeni ogólnodostępnych; zakaz realizacji okien połaciowych na połaciach o kącie nachylenia powyżej 22°,
- d) dopuszczenie lukarn wyłącznie na połaciach nieekspozowanych z przestrzeni ogólnodostępnych; kształt dachu lukarn: stromy, dwuspadowy lub pulpitowy (jednopołaciowy z nachyleniem w kierunku okapu), maksymalny kąt nachylenia dachu pulpitowego lukarny: 10 stopni mniej od kąta nachylenia połaci dachu, na której się znajduje dana lukarna; ściana frontowa lukarn wycofana względem ściany (lica) budynku o min. 0,3 m; suma długości ścian frontowych lukarn nie może przekroczyć 20% długości elewacji, nad którą się znajdują,
- e) zachowanie zasadniczych proporcji rzutu z dopuszczeniem rozbudowy do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wyłącznie od strony elewacji nieekspozowanych z przestrzeni ogólnodostępnych w formie dodatkowych elementów tj. weranda, ganek, wiatrołap, harmonijnie wpisujących się w budynek lub wg przepisów szczegółowych zawartych w § 4,
- f) zachowanie zasady kompozycji elewacji budynku, to jest: rozmieszczenia i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych historycznej stolarki okiennej,
- g) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej, a w przypadku wtórnej – zastosowanie historycznego materiału z dopuszczeniem możliwości zmiany konstrukcji okna przy zachowaniu podziału, profili w części zewnętrznej; w parterach usługowych dopuszcza się stosowanie ślusarki z zachowaniem profili i podziałów,
- h) zachowanie historycznego detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
- i) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w elewacjach budynków (z wyjątkiem urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami) oraz urządzeń, których montaż powodowałby zmiany w obrębie połaci dachów ekspozowanych z terenów ogólnodostępnych,
- j) w przypadku dopuszczenia rozbiórki budynku objętego ochroną konserwatorską nowoprojektowany obiekt należy lokalizować w miejscu rozbieranego budynku, dla nowoprojektowanego obiektu wymagana historyczna forma i gabaryty,
- k) ewentualne docieplenie budynków objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się tylko w przypadku, gdy: ich historyczny materiał elewacyjny to tynk, elewacja nie posiada detalu oraz nie jest ekspozowana z terenów ogólnodostępnych;

8) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- a) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i proporcji nowo projektowanych budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- b) wykluczenie dachów płaskich (dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci w przedziale 12°-45°), usytuowanie lukarn, ich kształt dachu oraz długość ścian frontowych wg pkt 7 lit. d,
- c) forma zabudowy – wolnostojąca, chyba że ustalenia zawarte w kartach terenów stanowią inaczej,

- d) konieczność stosowania jako dominujących, tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: tynk, cegła, dachówka ceramiczna lub inny historyczny materiał pokrycia dachu, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej; dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jako materiał uzupełniający;
- 9) w granicach planu występują strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych uwidocznione na rysunku planu:
- a) o własnej formie terenowej, przewidziane do zachowania - zakres ochrony:
- zakaz zabudowy;
 - zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu,
 - uporządkowanie i zabezpieczenie obszarów stanowisk i ich stref ochrony oraz ich właściwe utrzymanie,
 - ograniczenie potencjalnych zagrożeń naturalnych,
 - zachowanie i uczytnianie formy krajobrazowej i topograficznej (w tym rekonstrukcja po ewentualnych naukowych badaniach archeologicznych),
 - ekspozycja i wkomponowanie w krajobraz kulturowy miasta,
 - ewentualna adaptacja na cele turystyczno-rekreacyjne, utworzenie ścieżek dydaktycznych,
 - zakaz karczunku,
 - w przypadku wycinki ustala się nakaz stosowania zrywki w technice nasiębiernej, zakaz stosowania zrywki wleczonej,
 - zakaz podziałów geodezyjnych, dopuszcza się łączenie działek,
- b) płaskie, przewidziane do zachowania - zakres ochrony:
- zakaz zabudowy,
 - zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej związanej z naruszaniem struktury gruntu,
 - uporządkowanie i zabezpieczenie oraz właściwe utrzymanie obszarów stanowisk,
 - ograniczenie potencjalnych zagrożeń naturalnych,
 - zakaz karczunku,
 - w przypadku wycinki ustala się nakaz stosowania zrywki w technice nasiębiernej, zakaz stosowania zrywki wleczonej;
- 10) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu jako obszar zachowanej historycznej struktury przestrzennej – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2-4 niniejszego ust. 7;
- 11) w granicach planu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.
8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 7, gdzie mają zastosowanie przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) fragmenty obszaru objętego planem położone są w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w ust. 5, 6, 7 oraz w § 4, w kartach terenów; granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu;
- 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu stref „B1” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot; granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu; w strefach uzdrowiskowych mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz

o gminach uzdrowiskowych: w strefie „B1” art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2, w strefie „C” art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3;

- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i częściowo w granicach GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, którego granicę określono na rysunku planu; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 5) część obszaru objętego planem położona jest w granicach, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV mają zastosowanie przepisy odrębne; zagospodarowanie w obszarze orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV należy uzgadniać każdorazowo z gestorem linii;
- 6) w obszarze objętym planem znajduje się podziemny zbiornik retencyjny uwidoczniiony na rysunku planu i otwarty odcinek Potoku Babidolskiego stanowiący śródlądową wodę powierzchniową płynącą, w stosunku do której uprawnienia właścicielskie wykonuje Marszałek Województwa Pomorskiego na podstawie przepisów odrębnych; należy zapewnić dostęp do Potoku Babidolskiego sprzętem mechanicznym w celu wykonywania robót związanych z utrzymaniem potoku lub robót awaryjnych;
- 7) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy ustawy o transporcie kolejowym wraz z aktami wykonawczymi; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 8) w granicach obszaru objętego planem, w okresie docelowym zakłada się możliwość budowy elementów układu drogowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej G2/2; granice terenu rezerwowanego dla przebiegu Drogi Czerwonej w technologii podziemnej uwidoczniiono na rysunku planu; budowa tunelu Drogi Czerwonej nie może zaburzyć geodynamicznej stateczności gruntu i naruszyć stabilności obiektów budowlanych; przebieg oraz parametry Trasy Średnicowej mają charakter informacyjny i nie mogą stanowić podstawy wydawania decyzji administracyjnych;
- 9) dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych przy zachowaniu minimum 40% powierzchni działki niezabudowanej kubaturą podziemną i nadziemną; kondygnacja podziemna powinna być całkowicie zagłębiona w gruncie, należy ją przysypać warstwą gruntu nie mniejszą niż 0,5 m; przy zwierciadle wód podziemnych w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu, przed rozpoczęciem robót budowlanych, należy uruchomić monitoring wód podziemnych wg ustaleń zawartych w ust. 6 pkt 11;
- 11) zagospodarowanie terenów i wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrologicznych, hydrogeologicznych i geologiczno-inżynierskich zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne; w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się wyłącznie łączenie ahistorycznych / wtórnych podziałów działek.

10. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:

a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o Al. Niepodległości,

b) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych:

- funkcje mieszkaniowe: minimum 1 mp / 1 mieszkanie, w przypadku realizacji budownictwa komunalnego minimum 0,5 mp / 1 mieszkanie,
- miejsca noclegowe: minimum - 1 mp / 3 miejsca noclegowe,
- inne funkcje usługowe: minimum - 1 mp / 100 m² pow. użytkowej,

c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 1 do 5,
- 2 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 6 do 16,
- 3 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 17 do 41 i dla każdego kolejnych 15 miejsc po 1 mpk do 100,
- 5% ogólnej liczby mp, jeżeli ogólna liczba mp wynosi więcej niż 100,
- 0 mpk dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania:

- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki budowlanej,
- dopuszcza się parkingi podziemne w kondygnacjach podziemnych; warunki realizacji kondygnacji podziemnych wg ustaleń zawartych w ust. 8 pkt 10;
- na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania; dopuszcza się na lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji,

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 mr / 1 mieszkanie,
- miejsca noclegowe: 1 mr / 10 miejsc noclegowych,
- pozostałe funkcje usługowe: 1 mr / 200 m² powierzchni usług, nie mniej niż 2 mr,

f) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów: zabezpieczenie potrzeb w granicach działki budowlanej;

2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: 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; zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez: obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, urządzenia rozsączające, drenaże, itp.; zaleca się zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów wodnych, obiektów małej retencji; zaleca się realizację dachów zielonych intensywnych lub ekstensywnych oraz ścian zapewniających naturalną vegetację roślinności i retencję wód opadowych,

- b) dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci; dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych do gruntu po przeprowadzeniu badań geotechnicznych i udokumentowaniu, że warunki gruntowo-wodne umożliwiają rozsączanie wód opadowych, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności obiektów budowlanych (istniejących i projektowanych) i nie spowoduje żadnych zmian negatywnie wpływających na grunty sąsiednie i sąsiednią zabudowę,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc postojowych wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - e) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej z wykorzystaniem paliw ekologicznych lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzymywanej z biomasy; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 lit. i;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych na terenie całego planu o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów; dopuszcza się pozyskiwanie energii z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzymywanej z biomasy; uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują; dopuszcza się wymianę linii napowietrznych 110 kV na linie kablowe; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 lit. i;
- 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.
11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: wg ustaleń zawartych w § 4, w kartach terenów.
12. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:
- 1) usunięcie budynku z ewidencji zabytków jest równoznaczne z usunięciem zasad jego ochrony określonych w ust. 7 pkt 7 z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 7 lit. j;
 - 2) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych;
 - 3) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
 - 4) dopuszcza się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych na rysunku planu;
 - 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w dotychczasowych gabarytach; ustalenie nie wyklucza możliwości zastosowania zewnętrznego ocieplenia budynków, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 7 lit. k;
 - 6) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie sposobu użytkowania na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
 - 7) dopuszcza się sytuowanie na granicy działki, jeżeli inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;
 - 8) określona w kartach terenów wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
 - 9) określone w § 4, w kartach terenów zasady podziału terenów nie dotyczą: terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, podziałów korygujących i porządkujących oraz zwężenia pasów

drogowych o szerokość ocieplenia budynków lub ich części, które przylegają do granicy tych pasów - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu;

- 10) minimalne odległości sieci gazowych od obiektów budowlanych i drzew od określają przepisy odrębne;
- 11) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych obejmujące analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej; w przypadku gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, to jest przed przystąpieniem do projektowania wykonać ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w obszarze oddziaływania inwestycji oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń.

Rozdział 2.

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

§ 4. 1. Karta terenu 01.MU:

- 1) powierzchnia: 0,12 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: usługi nieuciążliwe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) kolorystyka zabudowy i zagospodarowanie terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego, którą tworzą dwa budynki objęte ochroną konserwatorską eksponowane z tras komunikacyjnych,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 7 lit. d,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,6; minimalna – 0,6,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,
 - wyklucza się krycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:

- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
- b) w granicach terenu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską: domy przy Al. Niepodległości 891 i 893, zasady ochrony wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7,
- c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 8;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od Al. Niepodległości,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Karta terenu 02.MU:

- 1) powierzchnia: 1,16 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: usługi nieuciążliwe; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy sąsiadującej, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego, którą tworzą budynki objęte ochroną konserwatorską i zabudowa współczesna,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego,

- b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30%, dla pozostałych działek - 20%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45°, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,2; minimalna – dowolna,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,
 - wyklucza się krycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
 - b) w granicach terenu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską - domy przy Al. Niepodległości 869, 873, 877 i 879, zasady ochrony wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 8;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,

- d) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od Al. Niepodległości, od drogi dojazdowej 17.KDD, wewnętrznej 18.KDW i od innych dróg wewnętrznych w granicach terenu,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Karta terenu 03.MU:

- 1) powierzchnia: 1,41 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: usługi nieuciążliwe; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy sąsiadującej, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego w granicach terenu 03.MU,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla budynku objętego ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30%, dla pozostałych działek - 20%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45°, dla budynku objętego ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,2; minimalna – dowolna,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,

- wyklucza się krycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu;

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

- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
- b) w granicach terenu znajduje się budynek objęty ochroną konserwatorską: dom przy ul. Pokorniewskiego 7, zasady ochrony wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7,
- c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 8;

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

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

- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
- d) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

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

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dostępność drogowa: od Al. Niepodległości, od ul. Tomasza Pokorniewskiego, od drogi dojazdowej 17.KDD i od dróg wewnętrznych w granicach terenu,
- b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;

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

4. Karta terenu 04.MU:

- 1) powierzchnia: 0,68 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: usługi nieuciążliwe; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy sąsiadującej, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego w granicach terenu 04.MU,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30%, dla pozostałych działek - 20%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45°, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,2; minimalna – dowolna,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - i) inne ustalenia:
 - w sąsiedztwie terenów kolejowych dopuszcza się organizację parkingu do 50 miejsc postojowych pod warunkiem zastosowania nawierzchni trawiastej (dojazd od ul. Tomasza Pokorniewskiego),
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,
 - wyklucza się krycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

- b) w granicach terenu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską: domy przy Al. Niepodległości 847, 849, 851, 853/853a, 847a - zasady ochrony wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7; ochroną obejmuje się historyczny układ zabudowy na posesji przy Al. Niepodległości 847,
- c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 8;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) fragment terenu położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu; granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i częściowo w granicach GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, którego granicę określono na rysunku planu; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
 - e) część terenu położona jest w granicach, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 5,
 - f) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od Al. Niepodległości, od ul. Tomasza Pokorniewskiego i od dróg wewnętrznych w granicach terenu,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Karta terenu 05.MU:

- 1) powierzchnia: 0,06 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: usługi nieuciążliwe; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) kolorystyka zabudowy i zagospodarowanie terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości wnętrza urbanistycznego Al. Niepodległości,

- b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: nie dotyczy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 7 lit. d,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 10%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,5, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 0,8; minimalna – 0,8,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - i) inne ustalenia:
 - ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,
 - wyklucza się krycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
 - b) w granicach terenu znajduje się budynek objęty ochroną konserwatorską: dom przy Al. Niepodległości 839, zasady ochrony wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 8;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu,

- c) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
 - e) teren położony jest w granicach, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 5,
 - f) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od Al. Niepodległości,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Karta terenu 06.MU:

- 1) powierzchnia: 0,89 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; zakres usług: usługi nieuciążliwe; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami zabudowy sąsiadującej, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego terenu 06.MU,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w zakresie transportu kolejowego,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w strefie a: wzdłuż Al. Niepodległości - 10,5 m; wzdłuż ul. Wejherowskiej, w obniżeniu terenowym - 12,5 m,
 - w strefie b: 12,5 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca; maksymalna powierzchnia rzutu części nadziemnej jednego budynku:

- w strefie a: wzdłuż Al. Niepodległości - 350 m²; wzdłuż ul. Wejherowskiej, w obniżeniu terenowym - 250 m²; zakaz stosowania łączników między budynkami; usytuowanie budynków kalenicowe (kierunek głównej kalenicy równoległy względem ulicy),
- w strefie b: 400 m² - z dopuszczeniem łączników między budynkami,

f) geometria dachu:

- w strefie a: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 30°-45°, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 8;
- w strefie b: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45°, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 8;
- dopuszcza się lukarny wyłącznie z dachami spadzistymi,

g) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,4, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,8; minimalna – dowolna,

h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

i) inne ustalenia:

- dopuszcza się dachy zielone,
- dopuszcza się dachy solarne wyłącznie w przypadku braku ich ekspozycji z terenów ogólnodostępnych,
- dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- b) obowiązuje ochrona starodrzewu,
- c) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi znajdujących się w uciążliwościach akustycznych wymagane zastosowanie środków technicznych doprowadzających poziom hałasu do obowiązujących norm,
- d) zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu;

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

- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
- b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,
- c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 8;

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

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

- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
- d) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od Al. Niepodległości, od drogi wewnętrznej 18.KDW i od innych dróg wewnętrznych,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Karta terenu 07.ZP:

- 1) powierzchnia: 0,92 ha;
- 2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej, fragment Parku Grodowego; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu; warunkiem budowy tunelu na odcinku kolidującym ze strefą pełnej ochrony stanowiska archeologicznego oznaczoną na rysunku planu jest realizacja technologią podziemną przy użyciu tarczy TBM (polegającą na drążeniu okrągłego tunelu pod powierzchnią terenu) na głębokości poniżej warstw archeologicznych; na odcinku kolidującym ze strefą pełnej ochrony stanowiska archeologicznego wyklucza się technologię odkrywkową (polegającą na wykonaniu wykopu dla wbudowania elementów tunelu);
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie terenu musi być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości Parku Grodowego, którego fragment stanowi teren 07.ZP,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu: nie dotyczy,
 - g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - i) inne ustalenia:

- na terenie określonym na rysunku planu wyznacza się strefę lokalizacji urządzeń dydaktyczno-muzealnych związanych z obsługą funkcji muzealnych (np. dymarki, piece do wypalania naczyń, półziemianki, poletko archeologiczne itp.), jako terenu ogólnodostępnego,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze parkowym: oświetlenie, ścieżki, w tym rowerowe i pieszko-rowerowe pod warunkiem nie naruszenia stabilności skarp z zastrzeżeniem § 3 ust. 7 pkt 9;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja zieleni, w tym stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu, należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania terenu;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref A-1 rezerwatu krajobrazu kulturowego, A-2 konserwacji urbanistycznej, A-3 restauracji urbanistycznej oraz ochrony otoczenia (w strefie B-1 ograniczenia gabarytu), granicę między strefami określono na rysunku planu; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 2 i 3,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,
 - c) w granicach terenu występują strefy pełnej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych uwidocznione na rysunku planu, zasady ochrony wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 9,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie dotyczy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się z wyjątkiem ogródków gastronomicznych, namiotów, straganów okolicznościowych na okres trwania imprez - tylko w granicach strefy lokalizacji urządzeń dydaktyczno-muzealnych;
 - 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 obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) część terenu położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu; granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,

- e) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulic poza granicami planu,
 - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. Karta terenu 08.ZP:

- 1) powierzchnia: 0,38 ha;
- 2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zagospodarowanie terenu musi być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu zieleni wzdłuż Potoku Babidolskiego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu: nie dotyczy,
 - g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - i) inne ustalenia:
 - w granicach terenu, na Potoku Babidolskim stanowiącym śródlądową wodę powierzchniową płynącą, częściowo w otwartym korycie, częściowo ujętym w kanały deszczowe - znajduje się podziemny zbiornik retencyjny uwidoczniiony na rysunku planu; należy zapewnić dostęp służbom technicznym; warunki ochrony określi gestor sieci,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze parkowym: oświetlenie, ścieżki pod warunkiem nienaruszenia stabilności skarp;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja zieleni, w tym stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi,
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - c) zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu, należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania terenu;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie dotyczy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - c) zieleni: dopuszcza się.
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
 - d) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej 17.KDD i od dróg wewnętrznych,
 - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

9. Karta terenów 09.ZP, 10.ZP:

- 1) powierzchnia: 09.ZP – 0,02 ha, 10.ZP – 0,02 ha; teren 09.ZP jest częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu;

- 2) przeznaczenie: **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wg przepisów zawartych w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: nie dotyczy,
 - f) geometria dachu: nie dotyczy,
 - g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
 - h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - i) inne ustalenia:
 - w granicach terenu 09.ZP dopuszcza się budowę fragmentu przejścia podziemnego pod Al. Niepodległości; orientacyjna lokalizacja przejścia określona na rysunku planu nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń o charakterze parkowym: oświetlenie, ścieżki pod warunkiem nienaruszenia stabilności skarpy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja zieleni, w tym stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi,
 - b) zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu, należy dążyć do maksymalnej ochrony istniejącego ukształtowania terenu;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
 - a) tereny położone są 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 A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie dotyczy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - c) zieleni: dopuszcza się.
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- b) tereny położone są w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu,
- c) tereny położone są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- d) tereny położone są w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
- e) tereny położone są w granicach, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 5,
- f) tereny położone są w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od Al. Niepodległości i od ul. Jakuba Goyki,
 - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

10. Karta terenu 11.KK:

- 1) powierzchnia: 2,44 ha;
- 2) przeznaczenie: **KK** - tereny kolejowe;
 - a) teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu,
 - b) nad terenami kolejowymi wiadukt Al. Niepodległości z możliwością przebudowy i rozbudowy,
 - c) fragmenty pasów drogowych - ul. Jakuba Goyki z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz ul. Wejherowskiej,
 - d) w granicach terenu występuje teren zamknięty w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu (obejmujący części działek nr 34/6, 34/7 obr. 14, działki nr 1/1, 1/2 obr. 15 oraz części działek nr 26/1, 26/2 obr. 23), którego granice uwidoczniono na rysunku planu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: nie dotyczy,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy,

- e) forma zabudowy: nie dotyczy,
- f) geometria dachu: nie dotyczy,
- g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
- i) inne ustalenia:
 - ustala się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się możliwość łączenia działek,
 - dopuszcza się pasy zieleni izolacyjno-krajobrazowej wzdłuż granic z terenami sąsiednimi,
 - w granicach terenu, w rejonie określonym na rysunku planu dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy wiaduktu nad ul. Jakuba Goyki;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: wzdłuż granic terenu dopuszcza się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), fragmenty terenu w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,
 - b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie dotyczy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) część terenu położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu; granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu,
 - c) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i częściowo w granicach GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, którego granicę określono na rysunku planu; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
 - e) teren 11.KK jest terenem kolejowym, w którym mają zastosowanie przepisy odrębne;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

11. Karta terenu 12.KDZ/KDG:

- 1) powierzchnia: 2,42 ha;
- 2) przeznaczenie: droga publiczna;
- 3) klasa i nazwa ulicy: KDZ/KDG zbiorcza, do czasu realizacji Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) główna, Al. Niepodległości;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie:
 - wiadukt nad terenem kolejowym; pod wiaduktem, na przedłużeniu terenu 13.KDL - ul. Wejherowska,
 - w granicach terenu dopuszcza się budowę fragmentu przejścia podziemnego pod Al. Niepodległości na przedłużeniu ul. Jakuba Goyki; orientacyjna lokalizacja przejścia określona na rysunku planu nie jest obligatoryjnym ustaleniem planu;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: droga stanowi element układu zewnętrznego;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni, w tym szpalerów drzew,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref A-3 restauracji urbanistycznej oraz ochrony otoczenia (B-1 ograniczenia gabarytu), granicę między strefami określono na rysunku planu, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3 i 4,
 - b) w granicach terenu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego: kapliczka przydrożna (nr rejestru 849) w narożniku Al. Niepodległości i ul. Malczewskiego uwidoczniona na rysunku planu – zakres ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 5;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) część terenu położona jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu; granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu,

- c) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i częściowo w granicach GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, którego granicę określono na rysunku planu; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
 - e) część terenu położona jest w granicach, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 5,
 - f) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Karta terenu 13.KDL:

- 1) powierzchnia: 0,24 ha;
- 2) przeznaczenie: droga publiczna;
- 3) klasa i nazwa ulicy: KDL lokalna, ul. Wejherowska - częściowo w granicach terenów 11.KK i 12.KDZ/KDG pod wiaduktem Al. Niepodległości; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: nie ustala się;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: bezpośrednio do Al. Niepodległości;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni, w tym szpalerów drzew,
 - b) obowiązuje ochrona starodrzewu,
 - c) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: 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 A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7

- lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
- d) fragment terenu położony jest w granicach terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu; granicę terenu zamkniętego uwidoczniono na rysunku planu;
- e) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

13. Karta terenu 14.KDL:

- 1) powierzchnia: 0,13 ha;
- 2) przeznaczenie: droga publiczna;
- 3) klasa i nazwa ulicy: KDL lokalna, ul. Jakuba Goyki; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu; w granicach terenu znajdują się części działek 1/1 obr. 16 i 26/1 obr. 23 oraz część działki 1/2 obr. 16, stanowiące teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: nie ustala się;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: bezpośrednio do Al. Niepodległości;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni, w tym szpalerów drzew,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: teren położony jest są 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 A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7

- lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu; granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu,
- c) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- d) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
- e) część terenu położona jest w granicach, określonej na rysunku planu, orientacyjnej strefy ograniczeń linii energetycznej 110 kV; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 5,
- f) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

14. Karta terenu 15.MU:

- 1) powierzchnia: 0,05 ha;
- 2) przeznaczenie: **MU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej; teren rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu; teren bez możliwości zabudowy kubaturowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zagospodarowanie terenu musi być zharmonizowane pod względem detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z otoczeniem,
- b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: nie dotyczy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy,
- c) maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: nie dotyczy,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
- e) forma zabudowy: nie dotyczy,
- f) geometria dachu: nie dotyczy,
- g) intensywność zabudowy: nie dotyczy,
- h) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- i) inne ustalenia: dopuszcza się dojazd od ul. Goyki do działki nr 244 poza granicą planu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, między innymi poprzez nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;

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

a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3,

b) zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: nie dotyczy,

c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie dotyczy;

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

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

a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

b) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 8 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu,

c) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

d) tereny położone są w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,

e) teren położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego; do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

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

11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) dostępność drogowa: od ul. Jakuba Goyki,

b) parkingi: nie ustala się,

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

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

15. Karta terenów 16.KDD, 17.KDD:

1) powierzchnia: 16.KDD - 0,06 ha, 17.KDD - 0,08 ha;

2) przeznaczenie: droga publiczna;

3) klasa i nazwa ulicy:

a) 16.KDD - dojazdowa, ul. Tomasza Pokorniewskiego; teren częściowo rezerwowany dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej - w granicach określonych na rysunku planu

- b) 17.KDD – dojazdowa bez nazwy;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: w granicach terenu 17.KDD wymagana zieleń jako kontynuacja zieleni urządzonej w granicach terenu 08.ZP;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: bezpośrednio do Al. Niepodległości;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) należy dążyć do wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni, w tym szpalerów drzew,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: tereny położone są 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 A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleń: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7
 - lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) tereny położone są w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4,
 - d) do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych mają zastosowanie przepisy odrębne; na terenach przylegających do linii kolejowej występują ograniczenia w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

16. Karta terenu 18.KDW:

- 1) powierzchnia: 0,13 ha;
- 2) przeznaczenie: droga wewnętrzna;
- 3) klasa i nazwa ulicy: KDW wewnętrzna;
- 4) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry: nie ustala się,

- c) wyposażenie: nie ustala się;
- 5) powiązania z układem zewnętrznym: bezpośrednio do Al. Niepodległości;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
- a) należy dążyć do wprowadzenia maksymalnej ilości zieleni,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego: 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 A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 3;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit. a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 3 oraz art. 38a ust. 3 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 8 pkt 4;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

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

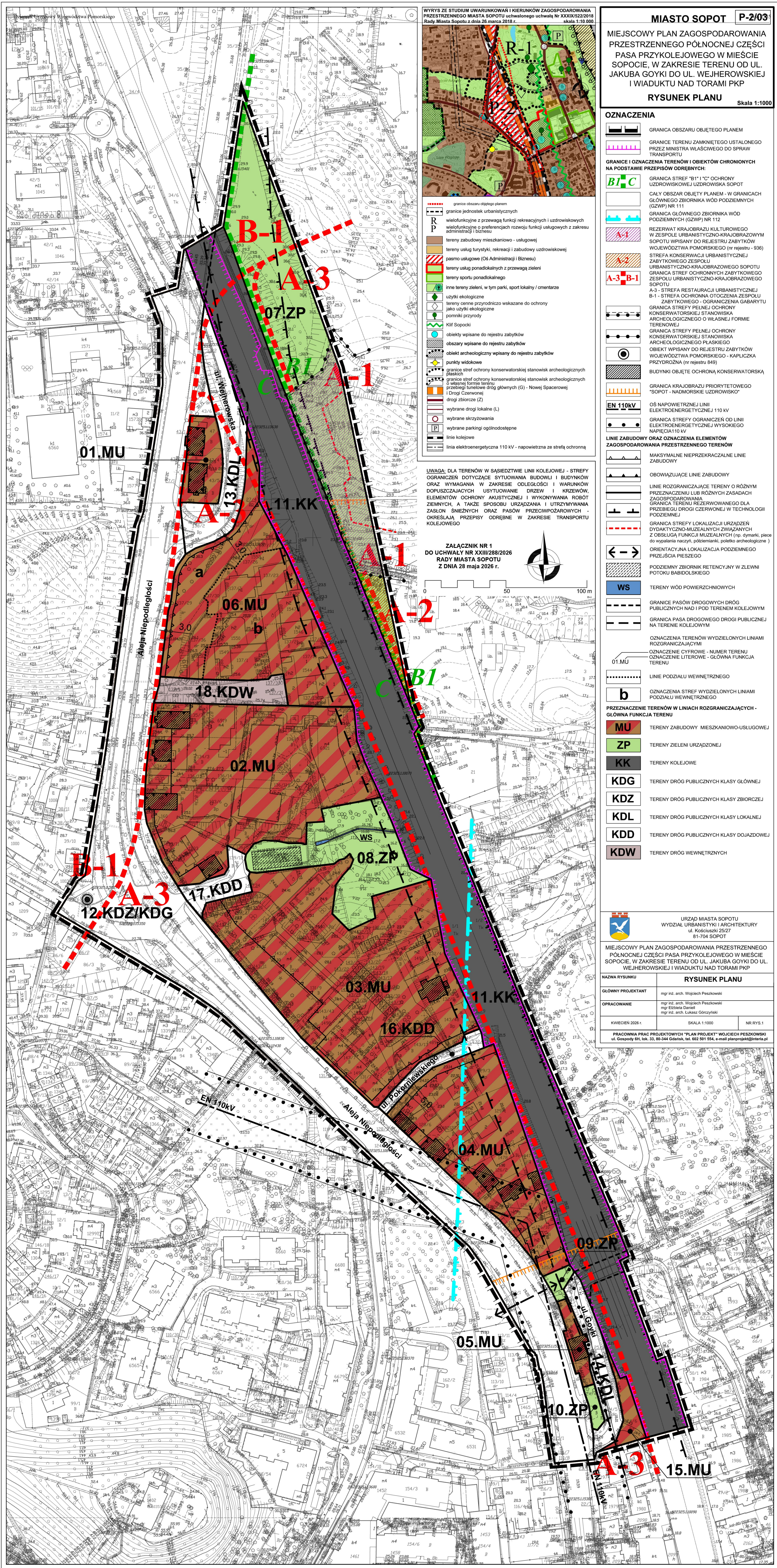
§ 6. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Sopotu do przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem.

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

- 1) uchwała Nr XXXI/538/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 4 z dn. 9 stycznia 2006 r., poz. 42);
- 2) uchwała Nr XXI/282/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Malczewskiego, Al. Niepodległości, Chodowieckiego w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 10 października 2012 r., poz. 3118).

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

Przewodnicząca Rady Miasta Sopotu
Aleksandra Gosk



Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXIII/288/2026 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP (symbol planu P-2/03)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 grudnia 2020 r. do 15 stycznia 2021 r. W ustalonym terminie do dnia 29 stycznia 2021 r. wpłynęły dwa pisma zwane dalej „uwagami”:

UWAGA NR 1

Pismo z dnia 2021-01-29.

TREŚĆ UWAGI:

Prośba o zapisanie w Planie dopuszczenia możliwości realizacji wielu budynków na jednym garażu podziemnym, co w znacznym stopniu zoptymalizuje możliwość realizacji przyszłej inwestycji.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

W projekcie planu operuje się pojęciem budynek. Definicję tego pojęcia zawiera ustawa Prawo Budowlane – budynek to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Zgodnie z uzasadnieniem wyroku NSA z 4 września 2019 r. (sygn. akt II OSK 56/18), „*okoliczność, że kilka budynków jest posadowionych na wspólnej jednej płycie fundamentowej i ma wspólny garaż podziemny nie czyni z kilku budynków jednego budynku*”. Podkreślić należy, iż w aspekcie zagospodarowania przestrzennego, ładu urbanistycznego i parametrów zabudowy, istotne znaczenie mają obiekty nad powierzchnią ziemi, a nie ich części podziemne. W związku z powyższym, w świetle rozstrzygnięć NSA, istnieje możliwość realizacji kilku budynków na wspólnej hali garażowej niezależnie od ustaleń planu. Należy dodać, że plan miejscowy nie może interpretować ogólnie obowiązujących przepisów prawa, jakim jest ustawa Prawo Budowlane. A zatem uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, nieuwzględnioną.

UWAGA NR 2

Pismo nr 1893/2021 data wpływu 2021-01-28.

TREŚĆ UWAGI: uwaga dotyczy zapisów projektu planu dotyczących działek nr 137/3, 137/7, 137/26, 137/23, 137/30 na terenie oznaczonym symbolem 06.U:

- 1) Zapis projektu planu w brzmieniu: *forma zabudowy: wolnostojąca z dopuszczeniem łączników między budynkami, maksymalna powierzchnia rzutu jednego budynku 250 m²*, uniemożliwia rozbudowę oraz narzuca obowiązek zmiany formy zespołu budynków i zmienia maksymalną wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę w stosunku do obowiązującego planu.

Narzucenie konieczności realizacji budynków o powierzchni rzutu do 250 m² generuje większe koszty budowy i eksploatacji.

- 2) Cytowany wyżej zapis planu jest niejednoznaczny, brakuje definicji „łącznika” oraz jak jest rozumiany „rzut budynku”.
- 3) Zmiana dotycząca wykluczenia dachów płaskich w brzmieniu: *geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45°* wpływa na zmniejszenie powierzchni użytkowej w nowoprojektowanym budynku i konieczność realizacji budynków o rzutach prostokątnych.
- 4) Nowe ograniczenia wynikające z projektu planu zmniejszają wartość nieruchomości poprzez zmianę możliwości sytuowania miejsc postojowych w związku ze zmianą funkcji sąsiadującego terenu z drogowej na usługową oraz poprzez konieczność likwidacji drogi pożarowej.
- 5) Przeznaczenie na tereny usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej integralnie związanej z funkcją usługową blokuje inny sposób użytkowania np. zabudowę mieszkaniową, jak na sąsiednich terenach. Projektowanie kilku mniejszych budynków uniemożliwia nowe zainwestowanie zgodne z dotychczasową funkcją salonu samochodowego z serwisem.
- 6) Proponowane zmiany nie wynikają tylko powodów wskazanych w uzasadnieniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, ale ograniczają możliwości inwestowania na terenie. Inwestor chciałby zwiększyć atrakcyjność wizerunkową miejsca i inwestować w budynek usługowy – salon samochodowy, jednak realizacja nowego obiektu musi być zgodna z wymaganiami marki. Ograniczenia projektu planu uniemożliwiają realizację inwestycji i ograniczają dalszy rozwój, co naraża inwestora na spore straty, o których rekompensatę może wystąpić. Doprowadzają do pozostawienia istniejącej zabudowy w dotychczasowej formie, która wymaga odświeżenia i zaburza ład przestrzenny. W związku z powyższym wnosi się o zachowanie obecnie obowiązujących parametrów dla zabudowy na terenie działek nr 137/3, 137/7, 137/26, 137/23, 137/30 oraz dopuszczenie na terenie 06.U funkcji mieszkaniowej, analogicznie jak na terenie 02MU.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1, 3, 4) nieuwzględnione; pkt 2) uwzględniony, 5, 6) częściowo uwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Ograniczenie powierzchni rzutu budynku wynika z wymagań Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury uzgadniania projektu planu. Wymóg ten nie dotyczy stanu istniejącego. W związku z tym nie narzuca obowiązku zmiany formy zespołu budynków, jak twierdzi autor uwagi. Zgodnie z ustaleniem zawartym w § 3 ust. 12 pkt 5 „*dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w dotychczasowych gabarytach*”. Teren 06.U obejmuje obszar istniejących usług oraz dodatkową powierzchnię uzyskaną po przebudowie skrzyżowania Al. Niepodległości z ul. Wejherowską. Dążeniem organu sporządzającego plan jest uzyskanie na tym terenie zespołu zabudowy, który wpisze się bezkonfliktowo w historyczny krajobraz miasta. Nowa zabudowa sąsiadująca z przebudowanym skrzyżowaniem powinna nawiązywać swoimi gabarytami do historycznej zabudowy przy Al. Niepodległości w tym rejonie miasta, stąd ograniczenie rzutu nowych budynków.

Ad 2) Wprowadzono definicję łącznika. W projekcie planu skorygowano zapis cytowany w pkt 1 uwagi, który uzyskał brzmienie: „*forma zabudowy: wolnostojąca z dopuszczeniem łączników między budynkami, maksymalna powierzchnia rzutu części nadziemnej jednego budynku 250 m²*”. Podkreślić należy, iż w aspekcie zagospodarowania przestrzennego, ładu urbanistycznego i parametrów zabudowy, istotne znaczenie mają obiekty nad powierzchnią ziemi, a nie ich części podziemne.

Ad 3, 4) Teren 06.U obejmuje obszar istniejących usług oraz dodatkową powierzchnię uzyskaną po przebudowie skrzyżowania Al. Niepodległości z ul. Wejherowską. Dążeniem organu sporządzającego plan jest uzyskanie na tym terenie zespołu zabudowy, który bezkonfliktowo wpisze się w historyczny krajobraz miasta. Nowa zabudowa sąsiadująca z przebudowanym skrzyżowaniem powinna nawiązywać swoimi gabarytami i kształtem dachów do historycznej zabudowy przy Al. Niepodległości w tym rejonie miasta, stąd ograniczenie rzutu nowych budynków i wprowadzenie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 12°-45° oraz dla pierwszej linii zabudowy od strony Al. Niepodległości dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci 30°-45°. Należy zaznaczyć, że dachy płaskie, są to dachy o kącie nachylenia połaci do 12°. Niezależnie od powyższego, zgodnie z ustaleniem zawartym w § 3 ust. 12 pkt 5 *dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w dotychczasowych gabarytach*. Zmiana przeznaczenia części terenu 06.U, z dotychczasowej drogi na cele inwestycyjne jest naturalną konsekwencją zmiany geometrii skrzyżowania Al. Niepodległości z ul. Wejherowską.

Ad 5, 6) Dotychczasowe przeznaczenie części terenu 06.U objętej obowiązującym planem miejscowym określone zostało w sposób następujący: *teren zabudowy usługowej; dopuszcza się*

funkcję mieszkaniową integralnie związaną z funkcją podstawową. Organ sporządzający plan uznał za uzasadniony wniosek wynikający z treści pkt 5 uwagi o zmianę przeznaczenia terenu o numerze 06 na cele mieszkaniowo-usługowe z dopuszczeniem zachowania obecnego sposobu użytkowania. Teren ten uzyskał symbol 06.MU teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W związku z powyższym w niniejszym projekcie planu wprowadzono odpowiednie zmiany. Teren 06 obejmuje obszar istniejących usług oraz dodatkową powierzchnię uzyskaną po przebudowie skrzyżowania Al. Niepodległości z ul. Wejherowską. Dążeniem organu sporządzającego plan jest uzyskanie na tym terenie zespołu zabudowy, który wpisze się bezkonfliktowo w historyczny krajobraz miasta. Nowa zabudowa sąsiadująca z przebudowanym skrzyżowaniem powinna nawiązywać swoimi gabarytami i kształtem dachów do historycznej zabudowy przy Al. Niepodległości w tym rejonie miasta. Zgodnie z ustaleniem zawartym w § 3 ust. 12 pkt 5 *dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w dotychczasowych gabarytach.*

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 maja 2022 r. do 30 maja 2022 r. W ustalonym terminie do dnia 13 czerwca 2022 r. wpłynęły cztery uwagi:

UWAGA NR 1

Pismo nr 10959/2022 data wpływu 2022-06-08.

TREŚĆ UWAGI: uwaga dotyczy karty terenu 04.MU ze szczególnym wskazaniem dla ul. Pokorniewskiego 6-8 dz. 129/3 i 129/1, w tym:

- 1) Wniosek o wykazanie odrębności ul. Pokorniewskiego 6-8 w Sopocie dla dz. 129/1 i 129/3 wyłączając je z zapisu rezerwacji pod Drogę Czerwoną. Autorzy uwagi zarzucają ograniczenie prawa właścicieli do realizacji inwestycji na własnych nieruchomościach i swobodnego korzystania przez nich z prawa własności, a także brak ustaleń co do wielkości rezerwacji pasa oraz brak przyznania prawa odszkodowania za poniesioną szkodę.
- 2) Wniosek o zmianę wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Autorzy uwagi są zdania, że zapis projektu planu w brzmieniu: „*minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30%, dla pozostałych działek - 20%*” jest krzywdzący i niesprawiedliwy. Wnoszą (cyt.) „*o zmiany dostosowania do sąsiednich nieruchomości lub doprowadzenie do jednolitego obowiązku dla każdej nieruchomości zapisanej w jednej karcie terenu*” w zgodności ze Studium i z zapisami Prognozy oddziaływania na środowisko oraz z przepisami określającymi udział terenów zielonych w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej.
- 3) Wniosek o zmianę zapisu „*ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych*” na zgodny ze Studium, w brzmieniu: „*zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*”. Autorzy uwagi są zdania, że obecny zapis jest niezgodny ze Studium.
- 4) Wniosek o dopuszczenie zabudowy pierzejowej. Obecne zapisy dopuszczają tylko zabudowę wolnostojącą. Autorzy uwagi powołują się na zapisy Studium zalecające opracowanie koncepcji uporządkowania i warunków kształtowania pierzei – frontów kolejowych oraz na istniejącą zwartą zabudowę w granicach terenu 04.MU.
- 5) Autorzy uwagi są zdania, że zapis projektu planu dotyczący ochrony przed hałasem, jest nieczytelny, nie zawiera wskazówek wymaganych w Studium i w Prognozie oddziaływania na środowisko, tym samym (cyt.) „*wymaga koniecznej korekty i obszernego sprecyzowania w kierunku niwelacji przekroczonych norm hałasu*”. Autorzy uwagi powołują się na raport powykonawczy modernizacji trasy E65 Warszawa-Gdynia, gdzie dla budynku przy ul. Pokorniewskiego 6 wykazano przekroczenie hałasu i zalecono budowę ekranów akustycznych, czego nie uwzględniono w projekcie planu.
- 6) Zapis w karcie terenu 04.MU (cyt.) „*w granicach terenu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską: domy przy Al. Niepodległości 847, 847a, 849, 851, 853, przy ul. Tomasza*

Pokorniewskiego 4, 6 - zasady ochrony wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7”, zdaniem autorów uwagi jest niezgodny z zapisem w § 3 ust. 7 pkt 6a i 6b w brzmieniu:

„6) w granicach planu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską, uwidocznione na rysunku planu:

a) budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- domy przy Al. Niepodległości 839, 847, 847a, 849, 851, 869, 873, 877, 879, 891, 893,*
- dom przy ul. Tomasza Pokorniewskiego 7,*

b) inne budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- dom przy Al. Niepodległości 853,*
- domy przy ul. Tomasza Pokorniewskiego 4, 6;”*

Autorzy uwagi zarzucają (cyt.) „niezgodność ze Studium, gdzie załącznikiem jest ewidencja obiektów zabytkowych, na której nie widnieje budynek przy ul. Pokorniewskiego 6, natomiast budynek przy ul. Pokorniewskiego 4 uległ rozbiórce wraz z fundamentami, budynek przy Al. Niepodległości 851 ulega degradacji, budynek przy Al. Niepodległości 847a całkowicie niekompatybilny z zabudową historyczną (...). Skoro w mieście Sopot dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską to sprzecznym z powyższym są zapisy § 3 ust. 7 pkt 7b (...) jak również obszerne zapisy pozornie je chroniące.”

Zdaniem autorów uwagi, do powstającego planu nie może mieć zastosowania Postanowienie PWKZ z dnia 30.07.2020 r. w sprawie uzgodnienia projektu planu i w tej sprawie zwrócili się do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Gdańsku o powtórny analizę terenu.

7) Wniosek o sprawdzenie usytuowania (cyt.) „kolektora sanitarnego DN 400 z lat 70 leżącego i czynnego od ul. Pokorniewskiego do ul. Goyki, wzdłuż torów PKP. Jego brak na mapach Studium i innych (cyt.) „może skutkować brakiem nad nim kontrolą, co byłoby konieczne zważywszy na wskazane wody gruntowe”. Autorzy uwagi wnoszą (cyt.) „o sprawdzenie powyższego z zastosowaniem odpowiedniego zapisu ochrony zanieczyszczenia wód wskazanych w MPZP dla 04.MU”.

8) Zdaniem autorów uwagi zapis projektu planu w brzmieniu: *ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów* jest niezgodny z prawami osób trzecich, naruszający Konstytucyjne prawo właścicieli do swobody dysponowania własnością, a posiadających nieruchomości budowlane ograniczone rezerwacją dla Drogi Czerwonej. Oczekiwanie - uchylenie zapisu z MPZP. Teren jest wskazany w Studium jako predysponowany do rozwoju funkcji biurowej i otoczenia biznesu (pasmo usługowe – Oś Administracji i Biznesu), (cyt.) „natomiast MPZP dla terenu 04.MU ogranicza rozwój w tym zakresie szeroko opisany w Studium, co zasługuje na wprowadzenie uwag i doprowadzenie do zgodności wskazanych w Studium”.

Do uwagi dołączono kopię fragmentu raportu powykonawczego dla modernizacji linii kolejowej E65 oraz kopię zalecenia dla nieruchomości Sopot ul. Pokorniewskiego 6 i 8.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1, 2, 3, 4) nieuwzględnione; pkt 5) bezprzedmiotowy nieuwzględniony; pkt 6) częściowo uwzględniony; 7, 8) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Ustalenia projektu planu dla terenu 04.MU nie wprowadzają ograniczeń inwestowania na terenie rezerwowanym dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej i innych ograniczeń związanych z tą rezerwą. Technologia podziemna budowy tunelu nie wymaga takich ograniczeń. Rezerwowany dla Drogi Czerwonej teren, przewidziany jest na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Linie zabudowy nie wykluczają go z możliwości realizacji budynków. Projekt planu zawiera jedynie informację o terenie rezerwowanym dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) na obszarze przeznaczonym na cele mieszkaniowo-usługowe. Ustalenia projektu planu w tym zakresie zawiera § 3 ust. 8 pkt 7, w brzmieniu: „7) w granicach obszaru objętego planem, w okresie docelowym zakłada się możliwość budowy elementów układu drogowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej G2/2; granice terenu rezerwowanego dla przebiegu Drogi Czerwonej w technologii podziemnej uwidoczniono na rysunku planu; budowa tunelu Drogi Czerwonej nie może zaburzyć geodynamicznej stateczności gruntu i naruszyć stabilności obiektów budowlanych; przebieg oraz parametry Trasy Średnicowej, mają charakter informacyjny i nie mogą stanowić podstawy wydawania decyzji administracyjnych;”. W związku z powyższym pkt 1 uwagi uznaje się za bezzasadny.

Ad 2) Ustalony w projekcie planu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 04.MU: „minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy

mniejszej niż 30%, dla pozostałych działek - 20%” stwarza racjonalne możliwości zagospodarowania działek przeznaczonych dla nowej zabudowy. Wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę określony jest na 30%. W przypadku maksymalnego wykorzystania powierzchni zabudowy pozostaje 10% powierzchni działki do zagospodarowania innego niż powierzchnia biologicznie czynna. Art. 38 pkt 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określa dla całej strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w zasięgu której leży obszar objęty projektem planu, procentowy udział terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 45%. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na części terenów są zróżnicowane w dostosowaniu do możliwości racjonalnego zagospodarowania poszczególnych terenów i stanu istniejącego. Zwraca się uwagę na fakt, że część terenów przeznaczona jest na cele zieleni urządzonej. Ponadto ok. 50% obszaru strefy „C” na terenie Sopotu zajmują lasy, a obszar objęty planem sąsiaduje poprzez teren kolejowy z Parkiem Grodowym. W związku z powyższym należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki, nie wpłyną na obniżenie powierzchni biologicznie czynnej w strefie „C” poniżej wymaganych 45%.

Ad 3) Zapis projektu planu *„ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych”* nie jest sprzeczny z ustaleniem Studium w brzmieniu: *„zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”*. Dotyczy bowiem wszelkich form zabudowy, również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Celem tego zapisu projektu planu jest przeciwdziałanie rozdrobnieniu zabudowy, budowy małych obiektów, które powodują chaos przestrzenny, szczególnie w reprezentacyjnych rejonach miasta, jakim w założeniach Studium, ma być Oś Administracji i Biznesu.

Ad 4) Zabudowa na terenie 04.MU posiada w przeważającej większości, charakter wolnostojących budynków wśród zieleni. Podany w uwadze przykład budynków w zabudowie zwartej przy terenie kolejowym w ocenie organu sporządzającego plan, nie jest wzorem dla nowego zagospodarowania. Ponadto jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (PWKZ) było ustalenie dla nowej zabudowy wyłącznie formy wolnostojącej (Postanowienie z dnia 14 lutego 2020 r.). Przywołane w uwadze zalecenie Studium dotyczące *opracowania koncepcji uporządkowania i warunków kształtowania pierzei – frontów kolejowych* nie ma na celu stworzenia zwartej zabudowy wzdłuż granicy terenów kolejowych. Istotą tego zapisu było zwrócenie uwagi na ważny element w krajobrazie miasta, jakim jest estetyka frontu zabudowy od strony kolei.

Ad 5) Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 6 pkt 9, uzyskało brzmienie: *„9) ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić w miarę potrzeb poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; ustala się zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz, w tym ekranów akustycznych;”* uwzględnia zalecenia Studium i Prognozy oddziaływania na środowisko, w zakresie ochrony akustycznej od kolei.

Ad 6) Oba zapisy projektu planu - w § 3 ust. 7 pkt 6 lit. a i b oraz w Karcie terenu 04.MU (§ 4 ust. 4 pkt 7 lit. b) są ze sobą zgodne i nie wymagają zmiany. Zwraca się uwagę na definicję zawartą w § 3 ust. 1 pkt 11 w brzmieniu: *„11) budynki, obiekty objęte ochroną konserwatorską - budynki, obiekty ujęte w gminnej i/lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz inne budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”*, która wyjaśnia wątpliwości autorów uwagi. W zapisach projektu planu nie ma informacji, że budynki przy ul. Pokorniewskiego 4 i 6 są ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, wręcz przeciwnie - jest zawarta informacja, że są to *„inne budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków”*. Budynki przy ul. Pokorniewskiego 4 (obecnie nieistniejący) i budynek przy ul. Pokorniewskiego 6 zostały wskazane przez PWKZ do ochrony w Postanowieniu z dnia 14 lutego 2020 r., jako jeden z warunków uzgodnienia projektu planu. Fakt dokonanej rozbiórki budynku przy ul. Pokorniewskiego 4 i budowy nowego obiektu jest zgodny planem obowiązującym z roku 2005.

Biorąc jednak pod uwagę argumenty wnoszących uwagę oraz warunki PWKZ, dokonano korekty zapisów dotyczących *innych budynków historycznych współtworzących historyczny układ urbanistyczny wskazanych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*. I tak PWKZ, wycofując się z dotychczasowych ustaleń, wskazał do ochrony jako warunek uzgodnienia planu, poza budynkami ujętymi w ewidencji zabytków:

- domy przy Al. Niepodległości 853/853a i 847a,
- domy przy ul. Tomasza Pokorniewskiego 6 i 9;

Stan techniczny budynku przy Al. Niepodległości 847a jest przedmiotem oceny służb konserwatorskich, a nie organu sporządzającego plan.

Ad 7) W granicach terenu 04.MU znajduje się kolektor sanitarny ksD400, który przebiega równolegle do granicy terenów kolejowych. W Sopocie siecią wodociągową i kanalizacją sanitarną zarządza miejska spółka AQUA-Sopot Sp. z o.o. W ramach procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu, Spółka nie wniosła zastrzeżeń do zapisów dotyczących spraw poruszonych w pkt 7 uwagi.

Ad 8) Zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 12 użyte w tekście planu pojęcie *zagospodarowanie tymczasowe* oznacza „*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*”. Pkt 8 uwagi uznaje się za bezzasadny. Organ sporządzający plan, ustalając zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie nadużywa władztwa planistycznego. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się, jeżeli do czasu realizacji przeznaczenia „docelowego” dany teren powinien być zagospodarowany, urządzany i użytkowany w sposób inny niż wynika to z przeznaczenia „docelowego”. W omawianym przypadku nie zachodzi taka potrzeba, ponieważ „docelowym” przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Rezerwa dla Drogi Czerwonej w tunelu nie jest przeznaczeniem terenu, co wyjaśniono w pkt Ad 1. Ustalenia projektu planu nie ograniczają rozwoju przestrzennego terenu 04.MU, określają natomiast uwarunkowania tego rozwoju.

UWAGA NR 2

Pismo wpłynęło drogą elektroniczną, data wpływu 2022-06-13.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy kart terenów 01.MU, 02.MU, 03.MU, 04.MU, 05.MU, 06.MU, 15.MU, poprzez wpisanie do wyżej wymienionych kart terenów:

„Ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych (ekrany akustyczne lub inna infrastruktura techniczna przeciwdziałająca przekroczeniom dopuszczalnych poziomów hałasu)”.

Powyższe ma na celu zredukowanie uciążliwości akustycznych dla odcinków linii kolejowych do poziomu niskiego.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Do projektu planu wprowadzono uzupełnienie. Zapis zawarty w § 3 ust. 6 pkt 9, uzyskał brzmienie: „9) *ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić w miarę potrzeb poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; ustala się zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz, w tym ekranów akustycznych*”. Użyte w projekcie planu sformułowanie „*rozwiązania techniczne*” jest pojęciem szerokim, mieszczącym w sobie rozmaite formy infrastruktury technicznej przeciwdziałającej przekroczeniom dopuszczalnych poziomów hałasu. Jednocześnie zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz, w tym ekranów akustycznych ma na celu zachowanie walorów krajobrazowych miasta.

UWAGA NR 3

Pismo nr 11309/2022, data wpływu 2022-06-13.

TREŚĆ UWAGI:

1) Przebieg granicy ochrony konserwatorskiej strefy A-3 nie jest zgodny z załącznikiem graficznym decyzji 771 WKZ w Gdańsku z dnia 12.02.1979 r. zmienionej przez PWKZ w Gdańsku Zarządzeniem nr 4/2010 z dn. 29.03.2010 r. pod nr 936. Należy powtórzyć całość procedury planistycznej i ponownie wyłożyć projekt wraz z rysunkiem i aktualną prognozą.

2) Projekt uchwały nie jest spójny pod względem ustaleń konserwatorskich dotyczących „historycznego układu urbanistycznego” poprzez usankcjonowanie niedawno zrealizowanej przebudowy węzła Al. Niepodległości z ul. Wejherowską. Przebudowa dowodzi, że chroniony „historyczny układ urbanistyczny” jest fikcją.

3a) Zapis „inne budynki współtworzące historyczny układ urbanistyczny” nie wyjaśnia na jakimś podstawie objęto nową zabudowę w trakcie realizacji przy ul. Pokorniewskiego 4 oraz współczesny

budynek pod nr 6, a nie objęto ochroną budynku nr 9, choć współtworzy „historyczny układ urbanistyczny”.

3b) Należy wskazać, czy sformułowanie „inne budynki współtworzące historyczny układ urbanistyczny” dotyczy także dawnego adresu przy ul. Pokorniewskiego 12 po wschodniej stronie torów kolejowych, obecnie pod adresem Winieckiego 49.

4a) Ze względu na zawarte w aneksach do Prognozy informacje o uwagach wniesionych między innymi przez MKUA czy ZDiZ, których nie udostępniono opinii publicznej, należy udostępnić do wglądu ostateczne uzgodnienia RDOŚ w Gdańsku i PPIS w Sopocie dla zamierzeń powstałych wskutek istotnych zmian wprowadzonych do treści projektu planu.

4b) W projekcie planu dokonane zostały zmiany numerów kart terenu, co widać w Prognozie i jej 4 Aneksach. Zmiany te wprowadzają chaos i niepewność co do rzetelności opracowania projektu planu. Należy ponowić procedurę planistyczną i ponownie opracować Prognozę oddziaływania na środowisko.

5) Autor Prognozy dopuścił do powstania projektu planu, który narusza ochronę konserwatorską miasta, zezwolił na dogęszczenie zabudowy, nie wprowadził ochrony przed hałasem ulicznym i kolejowym, nie poprawił walorów uzdrowiska i klimatu, nie zadbał o walory krajobrazowe. Niestarannie wykonał Prognozę, czego dowodem jest wadliwy opis pod rysunkiem 2 na str. 21. Należy zmienić autora Prognozy, wykonać rzetelną Prognozę, a całość opracowania wyłożyć do publicznego wglądu.

6) Zabytkowa kapliczka „Stella Maris” znajduje się wg planu z 2005 r. w strefie „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, a w projekcie planu w strefie „B-1” ograniczenia gabarytu. Projektant obu planów fałszuje własne ustalenia zatwierdzone przez Wojewodę i stanowiące wg Konstytucji RP źródło prawa miejscowego.

7) Z karty terenu 08.ZP należy wyodrębnić i oznaczyć kartę terenu dla wód powierzchniowych płynących Potoku Babidolskiego.

8) Zapisy dotyczące powierzchni biologicznie czynnej w procentach w wysokości 60% i 20% na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie są sprawiedliwe, nie są też zgodne z wytycznymi Ustawy uzdrowskiej. Należy doprowadzić do zgodności z Ustawą.

9a) Gmina Miasta Sopotu nie wywiązała się z wymogu wykonania przebudowy wlotu ul. Goyki do Al. Niepodległości na dwukierunkowy, zgodnie z zapisami planu z 2005 r., nie dostosowano ul. Goyki dla osób niepełnosprawnych, nie wykonano zalecanego przejścia podziemnego w osi ul. Goyki. Nawet obecnie nie wytyczono potrzebnej w tym rejonie drogi rowerowej.

9b) Niezrozumiałym jest wyodrębnienie z karty terenu 14.KDL ul. Goyki dodatkowej, nowej karty terenu nr 15 u funkcji MU- zabudowy mieszkaniowo-usługowej na granicy torów kolejowych. Należy zlikwidować wprowadzoną zmianę.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Przebieg granicy strefy A-3 ochrony konserwatorskiej jest zgodny z decyzją o wpisie zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu do rejestru zabytków województwa pomorskiego, potwierdzony Postanowieniem PWKZ w sprawie uzgodnienia projektu planu.

Ad 2) Projekt planu jest spójny pod względem ustaleń konserwatorskich. Projekt planu uzyskał uzgodnienie PWKZ.

Ad 3a) Plan jest aktem prawa miejscowego i jako taki nie zawiera wyjaśnień. W projekcie planu dokonano korekty zapisów dotyczących *innych budynków historycznych współtworzących historyczny układ urbanistyczny wskazanych przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*. I tak PWKZ, wycofując się z dotychczasowych ustaleń, wskazał do ochrony jako warunek uzgodnienia planu, poza budynkami ujętymi w ewidencji zabytków:

- domy przy Al. Niepodległości 853/853a i 847a,
- domy przy ul. Tomasza Pokorniewskiego 6 i 9;

Ad 3b) Budynek przy ul. Winieckiego 49 położony jest poza granicą planu.

Ad 4a) Plan jest aktem prawa miejscowego i jako taki nie zawiera w swojej treści uzgodnień i opinii. Przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu jest projekt planu miejscowego wraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Ad 4b) Sporządzenie projektu planu jest procesem skomplikowanym, wymagającym zmian i uzupełnień w wyniku rozmaitych okoliczności, między innymi w efekcie procedury uzgadniania i opiniowania. Jest to naturalny proces tworzenia dokumentu. Efekt końcowy w postaci projektu planu

jest jasny, prosty i czytelny w swojej konstrukcji. Niezależnie od powyższego zapisy planu bywają trudne w odbiorze, ponieważ dotyczą problematyki specjalistycznej i z tego powodu wymagają szczególnej uwagi w ich odczytywaniu.

Ad 5) Autor Prognozy ocenia ustalenia projektu planu i prognozuje skutki tych ustaleń na środowisko. Jego wpływ na ustalenia projektu planu ma charakter doradczy. Jedna, oczywista pomyłka na str. 21 Prognozy nie dyskwalifikuje całości opracowania liczącego łącznie 85 stron, tym bardziej, że w przeciwieństwie do planu nie jest ono aktem prawa miejscowego. Pkt 5 uwagi uznaje się za bezzasadny. Niezależnie od powyższego poprawiono opis pod rysunkiem 2 na str. 21.

Ad 6) Zgodnie z zapisem projektu planu (§ 3 ust. 7 pkt 5) w *granicach planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego: kapliczka przydrożna (nr rejestru 849) w narożniku Al. Niepodległości i ul. Malczewskiego uwidoczniona na rysunku planu – zakres ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami*. Kapliczka znajduje się w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – „B-1” ograniczenia gabarytu oraz, co zostało pominięte w pkt 6 uwagi, w zasięgu obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu) - § 3 ust. 7 pkt 10.

Ad 7) Odcinek Potoku Babidolskiego, stanowiący wodę powierzchniową został opisany w tekście planu, w Karcie terenu 08.ZP oraz oznaczony na rysunku planu niebieskim kolorem i symbolem WS – tereny wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wniosek o wyodrębnienie osobnego terenu dla wód powierzchniowych płynących Potoku Babidolskiego zawarty w pkt 7 uwagi wyrażony w trybie polecenia (cyt). „*należy wyodrębnić*”, uznaje się za bezzasadny. Prezydent Miasta Sopotu, organ sporządzający plan, przedkłada Radzie Miasta Sopotu do uchwalenia projekt planu jako dokument przemysłany, zgodny z polityką miasta, sporządzony przez uprawnionych specjalistów.

Ad 8) Ustalony w projekcie planu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 04.MU: „*minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30%, dla pozostałych działek - 20%*” stwarza racjonalne możliwości zagospodarowania działek przeznaczonych dla nowej zabudowy. Wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę określony jest na 30%. W przypadku maksymalnego wykorzystania powierzchni zabudowy pozostaje 10% powierzchni działki do zagospodarowania innego niż powierzchnia biologicznie czynna. Art. 38 pkt 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określa dla całej strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w zasięgu której leży obszar objęty projektem planu, procentowy udział terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 45%. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na części terenów są zróżnicowane w dostosowaniu do możliwości racjonalnego zagospodarowania poszczególnych terenów i stanu istniejącego. Zwraca się uwagę na fakt, że część terenów przeznaczona jest na cele zieleni urządzonej. Ponadto ok. 50% obszaru strefy „C” na terenie Sopotu zajmują lasy, a obszar objęty planem sąsiaduje poprzez teren kolejowy z Parkiem Grodowym. W związku z powyższym należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki, nie wpłyną na obniżenie powierzchni biologicznie czynnej w strefie „C” poniżej wymaganych 45%.

Ad 9a) Pkt 9a uwagi wynika z niezrozumienia przez jej autora, czym jest plan miejscowy. Wyjaśnia się, że plan miejscowy określa warunki zagospodarowania terenu, a realizacja jego ustaleń nie jest określona w czasie. Plan miejscowy nie jest programem inwestycyjnym miasta.

Ad 9b) Teren 15.MU nie jest przewidziany pod zabudowę. Teren ten znajduje się poza pasem drogowym ul. Goyki (14.KDL). W granicach terenu znajduje się dojazd do działki sąsiedniej położonej poza granicą planu.

UWAGA NR 4

Pismo nr 11298/2022, data wpływu 2022-06-13.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Prośba o dopuszczenie wysokości zabudowy 15,5 m. Różnica wysokości terenu wynosi ok. 4 m, co powoduje, że budynki o wysokości 15,5 m będą odbierane z Al. Niepodległości, jako niższe o co najmniej 1 kondygnację.
- 2) Prośba o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 40%, co umożliwi bardziej optymalne rozwiązanie układu drogowego, parkingów i dojazd.
- 3) Prośba o rezygnację z ograniczenia powierzchni pojedynczego budynku do pow. 250 m², jak w karcie terenu 02.MU lub zwiększenie do powierzchni 300-350 m².

- 4) Ze względu na różne interpretacje prosba o potwierdzenie, że dopuszczone jest zlokalizowanie paru odrębnych budynków wielorodzinnych na jednym garażu podziemnym.
- 5) Prośba o potwierdzenie, że budynki, w tym zjazd do garażu podziemnego, zgodnie z zapisem w karcie terenu 06.MU pkt 4 ppkt i, mogą być sytuowane na granicy działki.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m przyjęta w projekcie planu dla nowej zabudowy na całym obszarze objętym jego granicami, w ocenie organu sporządzającego plan, jest wysokością optymalną, sprawdzoną w realizacji nowych budynków.

Ad 2) Wielkość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50% w granicach terenu 06.MU jest jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez PWKZ (Postanowienie z dn. 30 grudnia 2021 r.).

Ad 3) Ograniczenie powierzchni rzutu budynku wynika z wymagań Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury uzgadniania projektu planu (Postanowienie z dn. 14 lutego 2020 r.). Ograniczenie do 250 m² uzyskało uzgodnienie PWKZ.

Ad 4 i 5) Projekt planu zawiera regulacje i ustalenia. Ich interpretacja nie jest zadaniem planu miejscowego.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP był po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r. W ustalonym terminie do dnia 31 lipca 2023 r. wpłynęło sześć uwag:

UWAGA NR 1

Pismo nr 12469/2023, data wpływu 2023-07-05.

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o uwzględnienie w MPZP zapisu jednoznacznie wskazującego na to, że poprzez działkę 24/6 może zostać poprowadzona droga zapewniająca działce o numerze ewidencyjnym 244 dostęp do drogi publicznej zgodnie z treścią ustanowionej służebności gruntowej w działce 24/6.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona, bezprzedmiotowa.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Zapis projektu planu dla terenu 15.MU w brzmieniu: „*dopuszcza się dojazd od ul. Goyki do działki nr 244 poza granicą planu*” jednoznacznie wskazuje, że poprzez działkę 24/6 może zostać poprowadzona droga zapewniająca działce o numerze ewidencyjnym 244 dostęp do drogi publicznej. Należy dodać, że teren 15.MU stanowi własność Gminy Miasta Sopotu.

UWAGA NR 2

Pismo nr 13411/2023, data wpływu 2023-07-18.

TREŚĆ UWAGI: uwaga, sformułowana w postaci czterech wniosków, dotyczy terenu 06.MU, w tym:

- 1) Wniosek o dopuszczenie papy jako materiału pokrycia dachów oraz o możliwość wykonania stropodachów, tarasów, dachów w formie stropów zielonych.
- 2) Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 10%.
- 3) Wniosek o sprecyzowanie zapisu dotyczącego geometrii dachów w zakresie „pierwszej linii zabudowy”.
- 4) Wniosek o dopisanie do zapisu „maksymalna powierzchnia rzutu części nadziemnej jednego budynku 250 m²”, iż dotyczy wyłącznie budynków w pierwszej linii zabudowy.

Uwaga zawiera obszerne uzasadnienia poszczególnych wniosków w formie pisemnej i graficznej.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1) częściowo uwzględniony; pkt 2) nieuwzględniony; pkt 3, 4) uwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Ustalenia projektu planu § 3 ust. 7 pkt 8 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych, lit. d, w brzmieniu: *d) konieczność stosowania jako dominujących, tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: tynk, cegła, dachówka ceramiczna lub inny historyczny materiał pokrycia dachu; dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jako materiał uzupełniający* nie wykluczają krycia dachów papą. Uwzględniono argumenty autora uwagi i wprowadzono do projektu planu zapis umożliwiający realizację dachów zielonych.

Ad 2) W uzasadnieniu wniosku zwrócono uwagę na fakt, że Prognoza oddziaływania na środowisko dla terenu 06.MU zakłada minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10%.

Zadaniem Prognozy oddziaływania na środowisko nie jest ustalanie wskaźników urbanistycznych, a ich ocena z punktu widzenia oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wyjaśnia się, że zmiany wprowadzane do projektu planu w wyniku opiniowania, uzgodnień i uwzględnienia części uwag dotyczyły między innymi numeracji terenów. Przed tymi zmianami, przedmiotowy teren obecnie oznaczony symbolem 06.MU miał oznaczenie 07.U. Dla tego terenu wskaźnik zieleni ustalony był na 10% ze względu na usługową funkcję i istniejącą, intensywną zabudowę. Natomiast oznaczenie 06.MU dotyczyło innego terenu (aktualne oznaczenie 05.MU), dla którego wskaźnik zieleni z uwagi na charakter działki i zabudowy ustalony został również na 10%. Wszystkie zmiany wprowadzane do projektu planu omówione są w kolejnych Aneksach Prognozy oddziaływania na środowisko. W aktualnej wersji projektu planu, wyłożonej do publicznego wglądu, dla przedmiotowego terenu, obecnie oznaczonego symbolem 06.MU, przyjęto wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% ze względu na znaczne rozszerzenie funkcji - dopuszczona jest tu funkcja mieszkaniowa. Należy zaznaczyć, że wielkość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50% w granicach terenu 06.MU jest jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez PWKZ (Postanowienie z dn. 30 grudnia 2021 r.). Jest to wskaźnik dla zabudowy projektowanej. Zabudowa istniejąca może pozostać bez zmian. Przy założonej maksymalnej powierzchni zabudowy 40% (większej niż na sąsiednich terenach), pozostaje 10% powierzchni działki na inne elementy zagospodarowania, analogicznie do sąsiadujących terenów. Należy zaznaczyć, że wskaźnik powierzchni zabudowy jest wskaźnikiem maksymalnym, a ponadto zapisy projektu planu nie wykluczają parkingów podziemnych. Sopot jest miastem uzdrowiskowym, gdzie wielką wagę przywiązuje się do zieleni.

Ad 3) Uwagę uwzględniono poprzez ustalenie dwóch stref wydzielonych liniami podziału wewnętrznego. W wyniku uwzględnienia uwagi zapis dotyczący geometrii dachu otrzymuje brzmienie: geometria dachu:

- w strefie a: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 30°-45°, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 8;
- w strefie b: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45°, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 8;
- dopuszcza się lukarny wyłącznie z dachami spadzistymi.

Ad 4) Po szczegółowej analizie uwzględniono argumenty autora uwagi i wprowadzono do projektu planu zapisy ograniczające zabudowę maksymalnej powierzchni rzutu części nadziemnej jednego budynku, w brzmieniu:

- w strefie a: wzdłuż Al. Niepodległości - 350 m²; wzdłuż ul. Wejherowskiej, w obniżeniu terenowym - 250 m²; zakaz stosowania łączników między budynkami; usytuowanie budynków kalenicowe (kierunek głównej kalenicy równoległy względem ulicy),
- w strefie b: 400 m² - z dopuszczeniem łączników między budynkami.

UWAGA NR 3

Pismo nr 13557/2023, data wpływu 2023-07-20.

TREŚĆ UWAGI: uwaga, sformułowana w postaci siedmiu wniosków, dotyczy terenu 06.MU, w tym:

- 1) Wniosek o dopuszczenie możliwości zastosowania dachów solarnych.
- 2) Wniosek o dopuszczenie jako materiału pokrycia dachu dla dachów o niewielkim kącie nachylenia (np. do 20°), papy oraz na stropodachach, tarasach i dachach o niewielkim kącie nachylenia – pokrycia w formie zieleni.
- 3) Wniosek o zmianę minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 10%.
- 4) Wniosek o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy na 16 m ze względu na fakt, że obecnie większość terenu znajduje się w znacznym zagłębieniu w stosunku do Al. Niepodległości lub o odniesienie podanej dopuszczalnej wysokości do poziomu Al. Niepodległości.
- 5) Wniosek o sprecyzowanie zapisu dotyczącego geometrii dachów w zakresie „pierwszej linii zabudowy”.

- 6) Wniosek o dopisanie do zapisu „maksymalna powierzchnia rzutu części nadziemnej jednego budynku 250 m²”, iż dotyczy wyłącznie budynków w pierwszej linii zabudowy.
- 7) Wniosek o odłączenie z terenu 06.MU części działki nr 137/36 *w przebiegu urządzanej na tej działce drogi* i dołączenie jej do terenu 18.KDW.

Uwaga zawiera obszerne uzasadnienia poszczególnych wniosków w formie pisemnej i graficznej.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1) uwzględniony; pkt 2) częściowo uwzględniony; pkt 3, 4) nieuwzględnione; pkt 5, 6) uwzględnione; pkt 7) nieuwzględniony.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Uwzględniono argumenty autora uwagi i wprowadzono do projektu planu zapis umożliwiający realizację dachów solarnych.

Ad 2) Ustalenia projektu planu § 3 ust. 7 pkt 8 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych, lit. d, w brzmieniu: *d) konieczność stosowania jako dominujących, tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: tynk, cegła, dachówka ceramiczna lub inny historyczny materiał pokrycia dachu; dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jako materiał uzupełniający* nie wykluczają krycia dachów papą. Uwzględniono argumenty autora uwagi i wprowadzono do projektu planu zapis umożliwiający realizację dachów zielonych.

Ad 3) W uzasadnieniu wniosku zwrócono uwagę na fakt, że Prognoza oddziaływania na środowisko dla terenu 06.MU zakłada minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 10%. Wyjaśnia się, że zmiany wprowadzane do projektu planu w wyniku opiniowania, uzgodnień i uwzględnienia części uwag dotyczyły między innymi numeracji terenów. Przed tymi zmianami, przedmiotowy teren obecnie oznaczony symbolem 06.MU miał oznaczenie 07.U. Dla tego terenu wskaźnik zieleni ustalony był na 10% ze względu na usługową funkcję i istniejącą, intensywną zabudowę. Natomiast oznaczenie 06.MU dotyczyło innego terenu (aktualne oznaczenie 05.MU), dla którego wskaźnik zieleni z uwagi na charakter działki i zabudowy ustalony został również na 10%. Wszystkie zmiany wprowadzane do projektu planu omówione są w kolejnych Aneksach Prognozy oddziaływania na środowisko. W aktualnej wersji projektu planu, wyłożonej do publicznego wglądu, dla przedmiotowego terenu, obecnie oznaczonego symbolem 06.MU, przyjęto wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 50% ze względu na znaczne rozszerzenie funkcji - dopuszczona jest tu funkcja mieszkaniowa. Należy zaznaczyć, że wielkość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 50% w granicach terenu 06.MU jest jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez PWKZ (Postanowienie z dn. 30 grudnia 2021 r.). Jest to wskaźnik dla zabudowy projektowanej. Zabudowa istniejąca może pozostać bez zmian. Przy założonej maksymalnej powierzchni zabudowy 40% (większej niż na sąsiednich terenach), pozostaje 10% powierzchni działki na inne elementy zagospodarowania, analogicznie do sąsiadujących terenów. Należy zaznaczyć, że wskaźnik powierzchni zabudowy jest wskaźnikiem maksymalnym, a ponadto zapisy projektu planu nie wykluczają parkingów podziemnych. Sopot jest miastem uzdrowiskowym, gdzie wielką wagę przywiązuje się do zieleni.

Ad 4) W obowiązującym planie maksymalna wysokość zabudowy jest określona na 12 m. W projekcie planu przyjęto 12,5 m, tak jak w większości planów. W ocenie organu sporządzającego plan, jest to wysokość optymalna, sprawdzona w realizacji. Jednocześnie zwraca się uwagę na fakt, że niższa część terenu 06.MU przylega do terenów kolejowych. Zwiększenie wysokości zabudowy w tej części terenu, spowodowałoby dysonans w pierzei zabudowy od strony kolei, tzw. frontu kolejowego.

Ad 5) Uwagę uwzględniono poprzez ustalenie dwóch stref wydzielonych liniami podziału wewnętrznego. W wyniku uwzględnienia uwagi zapis dotyczący geometrii dachu otrzymuje brzmienie: geometria dachu:

- w strefie a: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 30°-45°, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 8;
- w strefie b: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 12°-45°, z zastrzeżeniem § 3 ust. 1 pkt 8;
- dopuszcza się lukarny wyłącznie z dachami spadzistymi.

Ad 6) Po szczegółowej analizie uwzględniono argumenty autora uwagi i wprowadzono do projektu planu zapisy ograniczające zabudowę maksymalnej powierzchni rzutu części nadziemnej jednego budynku, w brzmieniu:

- w strefie a: wzdłuż Al. Niepodległości - 350 m²; wzdłuż ul. Wejherowskiej, w obniżeniu terenowym - 250 m²; zakaz stosowania łączników między budynkami; usytuowanie budynków kalenicowe (kierunek głównej kalenicy równoległy względem ulicy),
- w strefie b: 400 m² - z dopuszczeniem łączników między budynkami.

Ad 7) Linie rozgraniczające drogi 18.KDW zostały określone w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni w Sopocie. Droga 18.KDW jako droga wewnętrzna zapewnia właściwą obsługę sąsiadujących terenów. W granicach terenu 06.MU ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości zachowania istniejącego układu dróg wewnętrznych lub organizacji nowego w zależności od sposobu zagospodarowania. Należy zwrócić uwagę na fakt, że dopuszczenie funkcji mieszkaniowej może całkowicie zmienić układ przestrzenny terenu. Tym samym wyodrębnienie w całości istniejącej drogi mogłoby utrudnić te zmiany.

UWAGA NR 4

Pismo nr 13355/2023, data wpływu 2023-07-17.

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o wykreślenie budynku położonego przy ul. Pokorniewskiego 9 z projektu mpzp i przywrócenie do projektu planu rzeczywiście historycznych budynków położonych przy ul. Pokorniewskiego 4, 6. Pismo zawiera uzasadnienie, w którym:

- wnoszący pyta, dlaczego i na jakiej podstawie prawnej wpisano budynek przy ul. Pokorniewskiego 9 jako objęty ochroną konserwatorską w zakresie układu urbanistycznego,
- podkreśla różnice między wcześniejszą, a obecną wersją projektu planu w zakresie obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- zwraca uwagę na fakt, że budynek, o którym mowa nie posiada żadnych cech historycznych, ani też na przestrzeni ostatnich 20 lat, nie przeprowadzono w nim żadnych badań, które potwierdziłyby jego zabytkowy charakter.

ROZPATRZENIE UWAGI: częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o uzgodnienie projektu planu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

W trybie uzgadniania ostatniej wersji projektu przedmiotowego planu po zmianach, wprowadzonych w wyniku uwzględnienia części uwag z poprzedniego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku, wycofując się z dotychczasowych ustaleń, wskazał do ochrony budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny. Są to: domy przy Al. Niepodległości 853/853a i 847a oraz dom przy ul. Tomasza Pokorniewskiego 6 i 9. Budynek przy ul. Pokorniewskiego 9 rozebrano w grudniu 2024 r. W związku z tym jako obiekt nieistniejący, został usunięty w projekcie planu z wykazu obiektów chronionych.

Wartości historyczne budynków są przedmiotem oceny służb konserwatorskich, a nie organu sporządzającego plan.

UWAGA NR 5

Pismo nr 13993/2023, data wpływu 2023-07-27.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Ustalony w projekcie planu *zakaz stosowania ekranów akustycznych jako technicznych środków ochrony akustycznej* jest niezgodny z decyzją Marszałka Województwa Pomorskiego z dn. 4.02.2022 r., z której wynika, że w sąsiedztwie linii kolejowej stwierdzono przekroczenia norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej – w związku z tym nie jest wskazana eliminacja ekranów akustycznych na terenie Sopotu.
- 2) Zapis „zakres usługi nieuciążliwej” stosowany w sąsiedztwie torów kolejowych, gdzie przekroczone są normy hałasu jest nielogiczny, skutkuje wybiórczym traktowaniem właścicieli nieruchomości. Cyt.: „*Odnosnie Drogi Czerwonej, brak jest ustaleń rezerwowych co do wielkości rezerwacji pasa oraz brak przyznania prawa do odszkodowania za poniesioną szkodę i wieloletnie rezerwacje stają się niedopuszczalne tym zasadniej, że droga planowana w tunelu*”. Wniosek o wyłączenie działek 129/1 i 129/3 z zapisu rezerwacji pod Drogę Czerwoną.
- 3) Autorzy uwagi kwestionują zapisy projektu planu dotyczące maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę w wielkości 30% oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w brzmieniu: *minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30%, dla pozostałych działek - 20%*. Zarzucają niezgodność ze Studium oraz Prognozą oddziaływania na środowisko. Wniosek cyt.: „o zmiany dostosowania do

- sąsiednich nieruchomości lub doprowadzenie do jednolitego obowiązku dla każdej nieruchomości zapisanej w jednej karcie terenu”.
- 4) Ustalony w projekcie planu dla terenu 04.MU *zakaz lokalizacji garaży nadziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych* jest niezgodny ze Studium, które ustala *zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*. Obecny zapis skutkuje wykluczeniem budowy garażu wolnostojącego dla budynku jednorodzinnego.
 - 5) Autorzy uwagi kwestionują zapisy projektu planu dla terenu 04.MU dotyczące formy zabudowy w brzmieniu: *forma zabudowy: wolnostojąca*. Ich zdaniem zapis ten nie jest zgodny z zapisem Studium w brzmieniu: - „*front kolejowy*”, *pierzeje od strony kolei, obecnie przypadkowa, zapleczerwowa zabudowa zlokalizowana po obu stronach linii kolejowej; zaleca się opracowanie koncepcji uporządkowania i warunków dla kształtowania pierzei - frontów kolejowych*. Wniosek o dopuszczenie zabudowy pierzejowej od strony terenów PKP, jak w planie obowiązującym.
 - 6) Zapis projektu planu w brzmieniu: *obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej* wg składających uwagi jest pozbawiony logicznego uzasadnienia, jest bezwartościowy.
 - 7) Autorzy uwagi zarzucają niezgodność zapisów w ust. 4 pkt 7b z zapisem rozdziału 1 § 3 ust. 7 pkt 6a oraz 6b dotyczących budynków objętych ochroną konserwatorską. Obecne, obszerne zapisy projektu planu tylko pozornie chronią budynki chronione.
 - 8) Cyt.: „*Na załączonych mapach Studium i innych nie zauważono usytuowanego miejskiego kolektora sanitarnego DN 400 z lat 70 leżącego i czynnego od ul. Pokorniewskiego do ul. Goyki, wzdłuż torów PKP po zachodniej ich stronie co może skutkować brakiem nad nim kontrolą, co byłoby konieczne zważywszy na wskazane wody gruntowe*”. Wniosek o sprawdzenie z zastosowaniem odpowiedniego zapisu ochrony zanieczyszczonych wód wskazanych w MPZP dla 04.MU.
 - 9) Zdaniem autorów uwagi zapis projektu planu w brzmieniu: *ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów* jest niezgodny z prawami osób trzecich, naruszający Konstytucyjne prawo właścicieli do swobody dysponowania własnością, a posiadających nieruchomości budowlane ograniczone rezerwacją dla Drogi Czerwonej. Oczekiwanie – uchylenie zapisu z MPZP. Teren jest wskazany w Studium jako predysponowany do rozwoju funkcji biurowej i otoczenia biznesu (pasma usługowe – Oś Administracji i Biznesu), (cyt.) „*natomiast MPZP dla terenu 04.MU ogranicza rozwój w tym zakresie szeroko opisany w Studium, co zasługuje na wprowadzenie uwag i doprowadzenie do zgodności wskazanych w Studium*”.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 6 pkt 9 w brzmieniu: „9) *ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić w miarę potrzeb poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; ustala się zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz, w tym ekranów akustycznych;*” uwzględnia zalecenia Studium i Prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie ochrony akustycznej od kolei.

Ad 2) Definicję pojęcia *usługi nieuciążliwe* zawiera § 3 ust. 1 pkt 9 w brzmieniu: *usługi nieuciążliwe – usługi niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących*. Natomiast ustalenia projektu planu dotyczące ochrony przed uciążliwościami od kolei zawiera § 3 ust. 6 pkt 9, jak w Ad 1). Jednocześnie wyjaśnia się, że ustalenia projektu planu dla terenu 04.MU nie wprowadzają ograniczeń inwestowania na terenie rezerwowanym dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej i innych ograniczeń związanych z tą rezerwą. Technologia podziemna budowy tunelu nie wymaga takich ograniczeń. Rezerwowany dla Drogi Czerwonej teren, przewidziany jest na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Linie zabudowy nie wykluczają go z możliwości realizacji budynków. Projekt planu zawiera jedynie informację o terenie rezerwowanym dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) na obszarze przeznaczonym na cele mieszkaniowo-usługowe. Ustalenia projektu planu w tym zakresie zawiera § 3 ust. 8 pkt 7, w brzmieniu: „7) *w granicach obszaru objętego planem, w okresie docelowym zakłada się możliwość budowy elementów układu drogowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii*

podziemnej, jako ulicy głównej G2/2; granice terenu rezerwowanego dla przebiegu Drogi Czerwonej w technologii podziemnej uwidoczniono na rysunku planu; budowa tunelu Drogi Czerwonej nie może zaburzyć geodynamicznej stateczności gruntu i naruszyć stabilności obiektów budowlanych; przebieg oraz parametry Trasy Średnicowej, mają charakter informacyjny i nie mogą stanowić podstawy wydawania decyzji administracyjnych;”.

Ad 3) Ustalony w projekcie planu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 04.MU: „*minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy mniejszej niż 30%, dla pozostałych działek – 20%*” stwarza racjonalne możliwości zagospodarowania działek przeznaczonych dla nowej zabudowy. Wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonych pod zabudowę określony jest na 30%. W przypadku maksymalnego wykorzystania powierzchni zabudowy pozostaje 10% powierzchni działki do zagospodarowania innego niż powierzchnia biologicznie czynna. Al. 38 pkt 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określa dla całej strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w zasięgu której leży obszar objęty projektem planu, procentowy udział terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 45%. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na części terenów są zróżnicowane w dostosowaniu do możliwości racjonalnego zagospodarowania poszczególnych terenów i stanu istniejącego. Zwraca się uwagę na fakt, że część terenów przeznaczona jest na cele zieleni urządzonej. Ponadto ok. 50% obszaru strefy „C” na terenie Sopotu zajmują lasy, a obszar objęty planem sąsiaduje poprzez teren kolejowy z Parkiem Grodowym. W związku z powyższym należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki, nie wpłyną na obniżenie powierzchni biologicznie czynnej w strefie „C” poniżej wymaganych 45%.

Ad 4) Zapis projektu planu „*ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych*” nie jest sprzeczny z ustaleniem Studium w brzmieniu: „*zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*”. Dotyczy bowiem wszelkich form zabudowy, również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Celem tego zapisu projektu planu jest przeciwdziałanie rozdrobnieniu zabudowy, budowy małych obiektów, które powodują chaos przestrzenny, szczególnie w reprezentacyjnych rejonach miasta, jakim w założeniach Studium, ma być Oś Administracji i Biznesu.

Ad 5) Zabudowa na terenie 04.MU posiada w przeważającej większości, charakter wolnostojących budynków wśród zieleni. Podany w uwadze przykład budynków w zabudowie zwartej przy terenie kolejowym w ocenie organu sporządzającego plan, nie jest wzorem dla nowego zagospodarowania. Ponadto jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez PWKZ było ustalenie dla nowej zabudowy wyłącznie formy wolnostojącej (Postanowienie z dnia 14 lutego 2020 r.). Przywołane w uwadze zalecenie Studium dotyczące *opracowania koncepcji uporządkowania i warunków kształtowania pierzei – frontów kolejowych* nie ma na celu stworzenia zwartej zabudowy wzdłuż granicy terenów kolejowych. Istotą tego zapisu było zwrócenie uwagi na ważny element w krajobrazie miasta, jakim jest estetyka frontu zabudowy od strony kolei.

Ad 6) Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, w tym dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe określają przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska. Ustalenia projektu planu dotyczące ochrony przed uciążliwościami od kolei zawiera § 3 ust. 6 pkt 9, jak w Ad 1). Prognoza oddziaływania na środowisko nie wykluczyła funkcji mieszkaniowej w granicach planu.

Ad 7) Ustalenia ust. 4 pkt 7b karty terenu 04.MU w brzmieniu: *w granicach terenu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską: domy przy Al. Niepodległości 847, 849, 851, 853/853a, 847a oraz przy ul. Tomasza Pokorniewskiego 6 – zasady ochrony wg przepisów zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7; ochroną obejmuje się historyczny układ zabudowy na posesji przy Al. Niepodległości 847* nie są sprzeczne z ustaleniami § 3 ust. 7 pkt 6a oraz 6b. Pojęcie *budynki objęte ochroną konserwatorską* zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 13 są to *budynki, obiekty ujęte w gminnej i/lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego oraz inne budynki historyczne współtworzące historyczny układ urbanistyczny wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków*. Polityka miasta w zakresie ochrony zabudowy historycznej, której istotnym elementem są plany miejscowe, wbrew twierdzeniu wnoszącym uwagę, przynosi widoczne, pozytywne efekty.

Ad 8) W granicach terenu 04.MU znajduje się kolektor sanitarny ksD400, który przebiega równolegle do granicy terenów kolejowych. W Sopocie siecią wodociągową i kanalizacją sanitarną zarządza miejska spółka AQUA-Sopot Sp. z o.o. W ramach procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu, Spółka nie wniosła zastrzeżeń do zapisów dotyczących spraw poruszonych w pkt 8 uwagi.

Ad 9) Zgodnie z definicją zawartą w § 3 ust. 1 pkt 12 użyte w tekście planu pojęcie *zagospodarowanie tymczasowe* oznacza „*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*”.

Organ sporządzający plan, ustalając zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie nadużywa władztwa planistycznego. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się, jeżeli do czasu realizacji przeznaczenia „docelowego” dany teren powinien być zagospodarowany, urządzany i użytkowany w sposób inny niż wynika to z przeznaczenia „docelowego”. W omawianym przypadku nie zachodzi taka potrzeba, ponieważ „docelowym” przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa. Rezerwa dla Drogi Czerwonej w tunelu nie jest przeznaczeniem terenu, co wyjaśniono w pkt Ad 2. Ustalenia projektu planu nie ograniczają rozwoju przestrzennego terenu 04.MU, określają natomiast uwarunkowania tego rozwoju.

UWAGA NR 6

Pismo nr 14241/2023, data wpływu 2023-07-31.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Na rysunku planu należy nanieść obowiązujący przebieg granicy strefy A ochrony konserwatorskiej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z 2005 r.
- 2) Projekt uchwały nie jest spójny pod względem ustaleń konserwatorskich dotyczących „historycznego układu urbanistycznego” poprzez usankcjonowanie niedawno zrealizowanej przebudowy węzła Al. Niepodległości z ul. Wejherowską. Przebudowa dowodzi, że chroniony „historyczny układ urbanistyczny” jest fikcją.
- 3) Gminna ewidencja zabytków (GEZ), dla ul. Pokorniewskiego wykazuje jedynie kamienicę nr 7. W ustaleniach planu należy doprowadzić do zgodności z listą GEZ.
- 4) Należy wskazać, czy sformułowanie „inne budynki współtworzące historyczny układ urbanistyczny” dotyczy także dawnego adresu przy ul. Pokorniewskiego 12 po wschodniej stronie torów kolejowych, obecnie pod adresem Winieckiego 49.
- 5) Należy udostępnić do publicznego wglądu uwagi złożone przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i ZDiZ, o czym mowa w Aneksach do Prognozy oraz aktualne uzgodnienia RDOŚ w Gdańsku, PPIS w Sopocie i PWKZ w Gdańsku.
- 6) W treści projektu oraz Prognozy należy wykazać rzeczywiste wielkości powierzchni terenu 03 o funkcji MU po korektach numeracji terenów. Po dokonaniu korekty ponownie całość dokumentacji wyłożyć do publicznego wglądu.
- 7) Na terenie 03.MU znajduje się schron. Z powodu braku uwzględnienia tego faktu w projekcie planu należy ponowić Prognozę oraz wprowadzić odpowiednie zapisy.
- 8) Należy wyjaśnić, dlaczego w projekcie planu wprowadzony jest zakaz budowy ekranów akustycznych.
- 9) W zapisach karty terenu 11.KK należy usunąć zapis: *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: określają przepisy zawarte w § 3 ust. 5* ponieważ jest to teren, w którym zastosowanie mają przepisy odrębne.
- 10) Dlaczego nie został poprawiony błąd w Prognozie pod rys. nr 2 na str. 21 w treści określającej obszar planu, o czym była mowa w uwadze złożonej w ramach poprzedniego wyłożenia do publicznego wglądu.
- 11) Zabytkowa kapliczka „Stella Maris” znajduje się wg planu z 2005 r. w strefie „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, a w projekcie planu w strefie „B-1” ograniczenia gabarytu. Projektant obu planów fałszuje własne ustalenia zatwierdzone przez Wojewodę i stanowiące wg Konstytucji RP źródło prawa miejscowego.
- 12) Z karty terenu 08.ZP należy wyodrębnić i oznaczyć kartę terenu dla wód powierzchniowych płynących Potoku Babidolskiego.
- 13) Zapisy dotyczące powierzchni biologicznie czynnej w procentach w wysokości 60% i 20% na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej nie są sprawiedliwe, nie są też zgodne z wytycznymi Ustawy uzdrowskiej. Należy doprowadzić do zgodności z Ustawą.

14) Gmina Miasta Sopotu nie wywiązała się z wymogu wykonania przebudowy wlotu ul. Goyki do Al. Niepodległości na dwukierunkowy, zgodnie z zapisami planu z 2005 r., nie dostosowano ul. Goyki dla osób niepełnosprawnych, nie wykonano zalecanego przejścia podziemnego w osi ul. Goyki.

15) Niezrozumiałym jest wyodrębnienie z karty terenu 14.KDL ul. Goyki dodatkowej, nowej karty terenu nr 15 u funkcji MU- zabudowy mieszkaniowo-usługowej na granicy torów kolejowych. Należy zlikwidować wprowadzoną zmianę.

16) Błąd w Prognozie poprzez zmianę przeznaczenia terenu 07 z zieleni urządzonej (ZP) na usługowy (U) ustalając jednocześnie wielkość powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

17) Ze względu na istotne wady opracowania i Prognozy należy zmienić zapisy planu, uzyskać aktualne uzgodnienia, ponowić procedurę i wyłożyć całość do publicznego wglądu.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9) nieuwzględnione; pkt 10) uwzględniony; pkt 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Przebieg granicy strefy A-3 ochrony konserwatorskiej jest zgodny z decyzją o wpisie zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu do rejestru zabytków województwa pomorskiego, potwierdzony Postanowieniem PWKZ w sprawie uzgodnieniem projektu planu.

Ad 2) Projekt planu jest spójny pod względem ustaleń konserwatorskich. Projekt planu uzyskał uzgodnienie PWKZ.

Ad 3) Projekt planu jest zgodny z listą GEZ o czym świadczy zapis § 3 ust. 7 pkt 6a w brzmieniu:

a) *budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:*

- *domy przy Al. Niepodległości 839, 847, 849, 851, 869, 873, 877, 879, 891, 893,*
- *dom przy ul. Tomasza Pokorniewskiego 7.*

Ad 4) Budynek przy ul. Winieckiego 49 położony jest poza granicą planu.

Ad 5) Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do publicznego wglądu wykładany jest projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 9).

Ad 6) Zgodnie z treścią projektu planu powierzchnia terenu 03.MU wynosi 1,41 ha i nie wymaga korekty.

Ad 7) Projekt planu jest uzgodniony z Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Ad 8) Plan jest aktem prawa miejscowego i jako taki nie zawiera wyjaśnień. Ustalenia projektu planu zawierają zapisy dotyczące ochrony przed uciążliwościami od kolei zawarte w § 3 ust. 6 pkt 9 w brzmieniu: „9) *ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić w miarę potrzeb poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; ustala się zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz, w tym ekranów akustycznych;*”.

Ad 9) Projekt planu uzyskał uzgodnienie Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego.

Ad 10) Uwagę uwzględniono w treści Prognozy oddziaływania na środowisko jako oczywistą pomyłkę.

Ad 11) Zgodnie z zapisem projektu planu (§ 3 ust. 7 pkt 5) *w granicach planu znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego: kapliczka przydrożna (nr rejestru 849) w narożniku Al. Niepodległości i ul. Malczewskiego uwidocznioma na rysunku planu – zakres ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.* Kapliczka znajduje się w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – „B-1” ograniczenia gabarytu oraz w zasięgu obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu) - § 3 ust. 7 pkt 10.

Ad 12) Odcinek Potoku Babidolskiego, stanowiący wodę powierzchniową został opisany w tekście planu, w Karcie terenu 08.ZP oraz oznaczony na rysunku planu niebieskim kolorem i symbolem WS – tereny wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wniosek o wyodrębnienie osobnego terenu dla wód powierzchniowych płynących Potoku Babidolskiego zawarty w pkt 7 uwagi wyrażony w trybie polecenia (cyt). „*należy wyodrębnić*”, uznaje się za bezzasadny. Prezydent Miasta Sopotu, organ sporządzający plan, przedkłada Radzie Miasta Sopotu do uchwalenia projekt planu jako dokument przemysłany, zgodny z polityką miasta, sporządzony przez uprawnionych specjalistów.

Ad 13) Ustalony w projekcie planu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 04.MU: „*minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% dla działek o powierzchni zabudowy*

mniej niż 30%, dla pozostałych działek - 20%” stwarza racjonalne możliwości zagospodarowania działek przeznaczonych dla nowej zabudowy. Wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę określony jest na 30%. W przypadku maksymalnego wykorzystania powierzchni zabudowy pozostaje 10% powierzchni działki do zagospodarowania innego niż powierzchnia biologicznie czynna. Art. 38 pkt 3 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określa dla całej strefy „C” ochrony uzdrowiskowej, w zasięgu której leży obszar objęty projektem planu, procentowy udział terenów biologicznie czynnych na nie mniej niż 45%. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na części terenów są zróżnicowane w dostosowaniu do możliwości racjonalnego zagospodarowania poszczególnych terenów i stanu istniejącego. Zwraca się uwagę na fakt, że część terenów przeznaczona jest na cele zieleni urządzonej. Ponadto ok. 50% obszaru strefy „C” na terenie Sopotu zajmują lasy, a obszar objęty planem sąsiaduje poprzez teren kolejowy z Parkiem Grodowym. W związku z powyższym należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki, nie wpłyną na obniżenie powierzchni biologicznie czynnej w strefie „C” poniżej wymaganych 45%.

Ad 14) Pkt 14 uwagi wynika z niezrozumienia przez jej autora, czym jest plan miejscowy. Wyjaśnia się, że plan miejscowy określa warunki zagospodarowania terenu, a realizacja jego ustaleń nie jest określona w czasie. Plan miejscowy nie jest programem inwestycyjnym miasta.

Ad 15) Teren 15.MU nie jest przewidziany pod zabudowę. Teren ten znajduje się poza pasem drogowym ul. Goyki (14.KDL). W granicach terenu znajduje się dojazd do działki sąsiedniej położonej poza granicą planu.

Ad 16) Wyjaśnia się, że zmiany wprowadzane do projektu planu w wyniku opiniowania, uzgodnień i uwzględnienia części uwag dotyczyły między innymi numeracji terenów. Przed tymi zmianami, przedmiotowy teren obecnie oznaczony symbolem 07.ZP miał oznaczenie 08.ZP. Natomiast oznaczenie 07.U dotyczyło innego terenu (aktualne oznaczenie 06.MU), dla którego wskaźnik zieleni z uwagi na charakter działki i zabudowy ustalony został na 10%. Wszystkie zmiany wprowadzane do projektu planu omówione są w kolejnych Aneksach Prognozy oddziaływania na środowisko. W aktualnej wersji projektu planu, wyłożonej do publicznego wglądu, przedmiotowy teren, fragment Parku Grodowego oznaczony jest symbolem 07.ZP.

Ad 17) Biorąc pod uwagę powyższe rozstrzygnięcia i ich uzasadnienia projekt planu nie wymaga powtórzenia procedury planistycznej.

4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP był po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 16 marca 2026 r. do 13 kwietnia 2026 r. W ustalonym terminie do dnia 27 kwietnia 2026 r. wpłynęły trzy uwagi:

UWAGA NR 1

Pismo nr RPW/8347/2026-1P, data wpływu 2026-04-16.

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o:

- 1) Usunięcie ochrony konserwatorskiej dla oficyny dz. 129/1.
- 2) Dopuszczenie możliwości łączenia zabudowy i odstąpienie od wymogu zabudowy wyłącznie wolnostojącej.
- 3) Eliminację zapisów prowadzących do nierównego traktowania właścicieli nieruchomości o wspólnym historycznym układzie zabudowy, poprzez zmianę zapisów projektu planu w sposób zapewniający spójne i równe zasady zagospodarowania dla działek.
- 4) Zmianę zapisów ograniczających faktyczne wykorzystanie 30%, uwzględnienie istniejącej oficyny przy określaniu możliwości zabudowy oraz wpływu jej powierzchni na faktyczne wykorzystanie wskaźnika zabudowy (30%).
- 5) Zmianę zapisów w sposób umożliwiający racjonalne i pełne wykorzystanie potencjału zabudowy działki.

- 6) Weryfikację zapisów wynikających z nieformalnej zmiany postanowienia nr ZN.5110.27.7.2020.MM z 12.11.2025 r.
- 7) Dopuszczenie garaży wolnostojących.
- 8) Usunięcie sprzeczności w zakresie ochrony akustycznej.
- 9) Weryfikację układu komunikacyjnego (parkingi).
- 10) Weryfikację rezerwy „Drogi Czerwonej”.

Uwaga zawiera obszerne uzasadnienie w podziale na części tematyczne.

ROZPATRZENIE UWAGI: pkt 1) uwzględniony; pkt 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Po przeprowadzeniu szczegółowej analizy treści uwagi i przedstawionych w niej argumentów, organ sporządzający plan postanowił uwzględnić pkt 1 poprzez zdjęcie ochrony konserwatorskiej z budynku przy ul. Pokorniewskiego 6 na działce nr 129/1. Zmieniony w tym zakresie projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (tzw. milcząca zgoda). Zarzut braku spójności w odniesieniu do uwzględnienia historycznego układu zabudowy zespołów historycznych przy ul. Pokorniewskiego 4 i 6 oraz przy ul. Pokorniewskiego 7 i 9, o czym mowa w pkt 1 uwagi, dotyczy problematyki ochrony zabytków, pozostającej w gestii PWKZ. Organ sporządzający plan nie ma wpływu na decyzje podejmowane przez PWKZ.

Ad 2) Zabudowa na terenie 04.MU posiada w przeważającej większości, charakter wolnostojących budynków wśród zieleni. Jednym z warunków uzgodnienia projektu planu przez PWKZ było ustalenie dla nowej zabudowy wyłącznie formy wolnostojącej (Postanowienie z dnia 14 lutego 2020 r.).

Ad 3) Zapisy projektu planu formułowane są różnie dla różnych terenów. Specyfika poszczególnych terenów, sposób ich zagospodarowania, ukształtowanie terenu, walory kulturowe i szereg innych uwarunkowań mają wpływ na treść ustaleń planu. Plan miejscowy jest kompromisem decyzji planistycznych i wymagań organów uzgadniających i opiniujących w kontekście istniejących uwarunkowań. Stąd ujednolicenie zapisów dla poszczególnych terenów jest niemożliwe i miałyby się z celem sporządzenia planu.

Ad 4, 5) Projekt planu obejmuje nie tylko przedmiotowe działki. Ustalenie dla terenu 04.MU maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30%, dotyczy wszystkich działek w liniach rozgraniczających tego terenu. Wskaźnik ten określa dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki. Wskaźnik 30% uznano za optymalny dla terenów istniejącego zainwestowania i przyjęto go dla większości terenów o ukształtowanej strukturze przestrzennej w granicach planu. Maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m również jest stosowana dla nowych budynków na większości terenów o zabudowie jednorodzinnej lub małych domów mieszkalnych. Zapisy te umożliwiają racjonalne i pełne wykorzystanie potencjału zabudowy działki. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 7 lit. b.

Ad 6) Zapisy w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej były na bieżąco konsultowane i uzgadniane w procedurze uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Ad 7) Zapis projektu planu *„ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych”* nie jest sprzeczny z ustaleniem Studium w brzmieniu: *„zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”*. Dotyczy bowiem wszelkich form zabudowy, również zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Celem tego zapisu projektu planu jest przeciwdziałanie rozdrobnieniu zabudowy, budowy małych obiektów, które powodują chaos przestrzenny, szczególnie w reprezentacyjnych rejonach miasta, jakim w założeniach Studium, ma być Oś Administracji i Biznesu.

Ad 8) Ustalenie projektu planu zawarte w § 3 ust. 6 pkt 9 w brzmieniu: *„9) ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić w miarę potrzeb poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach; ustala się zakaz stosowania technicznych środków ochrony akustycznej negatywnie oddziałujących na krajobraz, w tym ekranów akustycznych;”* uwzględnia zalecenia Studium i Prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie ochrony akustycznej od kolei, jednocześnie stwarza możliwości prawne do skutecznej ochrony akustycznej sąsiadujących terenów.

Ad 9) W projekcie planu w Karcie terenu 04.MU istnieje zapis: *„w sąsiedztwie terenów kolejowych dopuszcza się organizację parkingu do 50 miejsc postojowych pod warunkiem zastosowania*

na powierzchni trawiastej (dojazd od ul. Tomasza Pokorniewskiego)”. Wnoszący uwagę zarzucają brak jednoznacznego wyznaczenia terenu pod taki parking, co budzi wątpliwości co do realności oraz sposobu jego realizacji. Wyjaśnia się, że ustalenia projektu planu jedynie dopuszczają taką możliwość, która może być wykorzystana bądź nie.

Ad 10) Wyjaśnia się, że ustalenia projektu planu nie wprowadzają ograniczeń inwestowania na terenie rezerwowanym dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej i innych ograniczeń związanych z tą rezerwą. Technologia podziemna budowy tunelu nie wymaga takich ograniczeń. Rezerwowany dla Drogi Czerwonej teren, przewidziany jest na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Projekt planu zawiera jedynie informację o terenie rezerwowanym dla tunelowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) na obszarze przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ustalenia projektu planu w tym zakresie zawiera § 3 ust. 8 pkt 7, w brzmieniu: „7) w granicach obszaru objętego planem, w okresie docelowym zakłada się możliwość budowy elementów układu drogowego przebiegu Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej G2/2; granice terenu rezerwowanego dla przebiegu Drogi Czerwonej w technologii podziemnej uwidoczniono na rysunku planu; budowa tunelu Drogi Czerwonej nie może zaburzyć geodynamicznej stateczności gruntu i naruszyć stabilności obiektów budowlanych; przebieg oraz parametry Trasy Średnicowej, mają charakter informacyjny i nie mogą stanowić podstawy wydawania decyzji administracyjnych;”.

UWAGA NR 2

Pismo nr RPW/7995/2026-1P, data wpływu 2026-04-10.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotyczy Karty Terenu 03.MU obejmującej działki nr 132/4 ul. Pokorniewskiego 9 rozebrany budynek (oficyna) oraz nr 132/8 ul. Pokorniewskiego 7 budynek frontowy, w tym:

- 1) Naruszenie spójności historycznego układu zabudowy.
- 2) Niespójność zasad zagospodarowania dla powiązanych przestrzennie działek.
- 3) Niedopuszczalne różnicowanie zasad ze względu na podział własności.
- 4) Konieczność zachowania relacji front – oficyna.
- 5) Niewystarczające ograniczenia dla nowej zabudowy.
- 6) Brak formalnej zmiany prawomocnego postanowienia.
- 7) Wniosek o:
 - a) ograniczenie wysokości zabudowy, zapewnienie spójnych zasad zagospodarowania dla całego historycznego zespołu zabudowy, ograniczenie zabudowy na działce po oficynie, wprowadzenie zasady podporządkowania tej zabudowy względem budynku frontowego,
 - b) uwzględnienie w planie faktu istnienia pozostałości zabudowy w postaci fundamentów, wprowadzenie obowiązku przeprowadzenia badań architektonicznych lub archeologicznych przed realizacją nowej inwestycji, rozważenie zachowania lub wykorzystania istniejących fundamentów, wprowadzenie zapisów ograniczających ingerencję w grunt w sposób mogący doprowadzić do zniszczenia pozostałości.

Uwaga zawiera obszerne uzasadnienie.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Zarzut braku spójności w odniesieniu do historycznego układu zabudowy przy ul. Pokorniewskiego 7 i 9 dotyczy problematyki ochrony zabytków, pozostającej w gestii PWKZ. Organ sporządzający plan nie ma wpływu na decyzje podejmowane przez PWKZ, a jego decyzją jest ochrona i zakres ochrony budynku przy ul. Pokorniewskiego 7. Wartości historyczne budynków są przedmiotem oceny służb konserwatorskich, a nie organu sporządzającego plan.

Ad 2) Budynek przy ul. Pokorniewskiego 9 został rozebrany, nie istnieje. W związku z tym usunięty został z wykazu obiektów chronionych. Z kolei budynek przy ul. Pokorniewskiego 7 jest budynkiem objętym ochroną konserwatorską i podlega zasadom ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 projektu planu. Zdaniem organu sporządzającego plan potwierdzonym przez PWKZ w procedurze uzgadniania planu, warunki zabudowy określone dla terenu 03.MU, w tym dla działki 132/4 przy ul. Pokorniewskiego 9 pozwalają na budowę nowego obiektu w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego. Architektura nowego obiektu będzie przedmiotem uzgodnienia, między innymi ze służbami konserwatorskimi w procedurze sporządzania projektu budowlanego.

Ad 3) Zróżnicowanie zasad zagospodarowania obu przedmiotowych działek wynika z tego, że działka nr 132/8 przy ul. Pokorniewskiego 7 jest zabudowana budynkiem objętym ochroną konserwatorską, natomiast działka sąsiednia 132/4 przy ul. Pokorniewskiego 9 jest działką wolną od zabudowy. Budynek przy ul. Pokorniewskiego 7 podlega zasadom ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 7 pkt 7 projektu planu.

Ad 4, 5) Architektura nowego obiektu będzie przedmiotem uzgodnienia, między innymi ze służbami konserwatorskimi w procedurze sporządzania projektu budowlanego. Ustalenia projektu planu określają ramowe warunki zagospodarowania terenu. Zdaniem organu sporządzającego plan potwierdzonym przez PWKZ w procedurze uzgadniania planu, warunki zabudowy określone dla terenu 03.MU, w tym dla działki 132/4 przy ul. Pokorniewskiego 9 pozwalają na budowę nowego obiektu w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego.

Ad 6) Zapisy w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej były na bieżąco konsultowane i uzgadniane w procedurze uzgadniania projektu planu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku.

Ad 7a, 7b) Ustalenia projektu planu określają warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu 03.MU w sposób wystarczający dla uzyskania efektów w postaci ładu przestrzennego. Ewentualne wykorzystanie pozostałości usuniętego budynku na działce nr 132/4 nr ul. Pokorniewskiego 9, w postaci fundamentów, jest problemem dokumentacji budowlanej, która będzie przedmiotem uzgodnienia, między innymi ze służbami konserwatorskimi w procedurze sporządzania projektu budowlanego.

UWAGA NR 3

Pismo nr RPW/9202/2026-1P, data wpływu 2026-04-27.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona w lipcu 2019 r. i rysunek planu z czerwca 2019 r. z powodu upływu 7 lat można traktować jako dokumenty archiwalne. W wyniku kolejnych zmian projektu planu wykonano 7 aneksów do pierwotnej Prognozy z 2019 r., co wprowadziło całkowity chaos planistyczny. Autor uwagi przytacza przykłady zmian. Aneks 7 z 16 stycznia został utworzony w dniu 17 stycznia, a potem zmieniony w dn. 5 marca 2026 r., a autorem Prognozy nr 58008 jest „Wojtek”. Fakt zmiany Prognozy z datą 5 marca 2026 r. oraz utworzenie w marcu 2026 r. nowego projektu rysunku planu przez jego projektanta wymaga utworzenia całkowicie nowego opracowania całości planu wraz z nową Prognozą.
- 2) Prognoza jest wykonana metodą „kopiuj-wklej”. Jako dowód, autor uwagi podaje przykład ze str. 61-62 pkt 4.4.4.: „Zmiany i przekształcenia walorów krajobrazowych będą postrzegane w szczególności od strony alei Niepodległości, ulicy 3 Maja oraz przez podróżujących liniami kolejowymi E65, SKM i nr 202.”
- 3) Podczas kilkuletniej procedury zaszły znaczące zmiany dotyczące zabudowy uznanej przez PWKZ i MKZ za historyczną. Zdaniem autora uwagi należy przywrócić zgodność dokumentacji z zapisami obowiązującego planu P-2/01 z 2005 r. oraz Gminną Ewidencją Zabytków, która wykazuje przy ul. Pokorniewskiego jedyną zabytkową kamienicę pod nr 7.
- 4) W projekcie uchwały przytoczono w sposób dowolny treść aktów wyższego rzędu, co nie jest zgodne z prawodawstwem w zakresie sporządzania planów miejscowych. Zdaniem autora uwagi uchwała może i powinna zawierać odniesienia do Ustaw czy Rozporządzeń. Do projektu planu wprowadzono zapis o zakazie stosowania ekranów akustycznych jako technicznych środków ochrony akustycznej, co jest fragmentem rozporządzenia. Natomiast pozostałą niekompletną część wprowadzono do kart terenów sąsiadujących z linią kolejową. Na rysunku planu dodano uwagę, gdzie przytoczono całość zapisu. Wniosek o wprowadzenie w treści odniesienia do właściwego rozporządzenia w powyższej sprawie.
- 5) Na rysunku planu należy nanieść linie cieku Potoku Babidolskiego i Potoku Kuźniczego tak, jak na rysunku planu obowiązującego P-2/01 z 2005 r.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Proces sporządzania projektu planu jest procesem skomplikowanym, angażującym szereg zainteresowanych stron. Stąd w szczególnie trudnych przypadkach, a z takim mamy do czynienia, sporządzenie tego trudnego dokumentu przeciąga się w czasie. Dokumentacja projektu planu przechodzi naturalną ewolucję w wyniku uzgodnień, opiniowania i konsultacji społecznych w postaci wyłożenia do publicznego wglądu, w tym uwzględnienia uzasadnionych uwag. Wszystkie kolejne

zmiany są dokumentowane. Prognoza oddziaływania na środowisko ewoluuje poprzez dołączenia kolejnych aneksów w miarę wprowadzanych zmian do projektu planu. Zmiany podlegają ocenie z punktu widzenia oddziaływania na środowisko, właśnie w postaci dołączanych aneksów. Jest zachowana logiczna spójność sporządzania projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozę sporządza uprawniony specjalista. Zarzut w pkt 1 uwagi dotyczy niejasnego wg oceny osoby wnoszącej uwagę, autorstwa Prognozy oraz różnicy w datach utworzenia i zmiany Aneksu 7. Wyjaśnia się, że Prognoza oddziaływania na środowisko dołączona do projektu planu została sporządzona przez uprawnioną osobę, p. mgr Bogusława Grechutę, biegłego Wojewody Pomorskiego nr 042 w zakresie sporządzania ocen oddziaływania na środowisko, którego nazwisko figuruje na stronie tytułowej Prognozy. Różnica w datach utworzenia i zmiany Aneksu 7, o czym mowa w uwadze, może wynikać z różnych przyczyn w procesie jego tworzenia. Aneks mógł zostać sporządzony z datą wcześniejszą, a np. poprawiony, bądź tylko dołączony w ostatecznej wersji do całości elaboratu z datą późniejszą i to niekoniecznie przez autora Prognozy, co wcale nie musi oznaczać, że osoba dokonująca tej czynności technicznej, jest autorem Prognozy. Projekt planu wraz z Prognozą uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Zaznaczyć należy, że autor Prognozy jest doświadczonym fachowcem w dziedzinie ochrony środowiska, autorem wielu Prognoz na terenie Województwa Pomorskiego, w tym większości Prognoz do uchwalonych i będących w opracowaniu planów miejscowych w Sopocie, a także Prognozy do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu.

Ad 2) Użycie w tekście błędnej części zdania, frazy w brzmieniu: „*ulicy 3 Maja*”, o czym mowa w pkt 2 uwagi, jest jednostkową, techniczną pomyłką w tekście liczącym 97 stron. Ta jedna pomyłka, niemająca żadnego znaczenia merytorycznego, nie może być powodem negatywnej oceny całości opracowania, które wraz z projektem planu uzyskało pozytywne opinie organów uzgadniających i opiniujących, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Ad 3) Wartości historyczne budynków są przedmiotem oceny służb konserwatorskich, a nie organu sporządzającego plan.

Ad 4) W projekcie planu, dla terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi wprowadzono wszystkie wymagane zapisy odnoszące się do tego sąsiedztwa. Projekt planu jest sporządzony prawidłowo, co potwierdzają odpowiednie uzgodnienia i opinie, dotyczące między innymi przedmiotowych zapisów.

Ad 5) Potok Babidolski jest oznaczony na rysunku planu w granicach terenu 08.ZP na odcinku przebiegu odkrytego. Potok Kuźniczy w granicach projektu planu, jest elementem sieci infrastruktury technicznej podziemnej, nie jest potokiem odkrytym i dlatego nie został uwidoczniiony na rysunku planu.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr XXIII/288/2026 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od ul. Jakuba Goyki do ul. Wejherowskiej i wiaduktu nad torami PKP

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:**

Możliwość przebudowy i modernizacji pasów drogowych. Realizacja finansowana z budżetu gminy lub współfinansowana ze środków zewnętrznych.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/288/2026

Rady Miasta Sopotu

z dnia 28 maja 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę