

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopocie, Etap I – „M-1/01c” (obejmujący działkę ewidencyjną o numerze 1, obręb 1)

Na podstawie art 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t j Dz U z 2024 r poz 1130) w zw z art 67 ust 3 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz U z 2023 r poz 1688) oraz art 18 ust 2 pkt 5 i art 40 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t j Dz U. z 2024 r poz 1465, zmiany Dz U z 2024 r poz 1572), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje

§ 1

- 1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopocie, Etap I – „M-1/01c” (obejmujący działkę ewidencyjną o numerze 1, obręb 1), zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r
- 2 Uchwala się plan, o którym mowa w ust 1

Rozdział 1
Przepisy ogólne
odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 2

- 1 Plan, o którym mowa w § 1 zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”
- 2 Integralnymi częściami niniejszej uchwały są.
 - 1) rysunek planu w skali 1 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały,
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały

§ 3

- 1 Definicje pojęć użytych w tekście planu:
 - 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod 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) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnościami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami,
 - 3) **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;
 - 4) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrolapów) występujących przed linią zabudowy do 2,0 m na długości wzdłuż elewacji budynku do 3,0 m, schodów zewnętrznych na kondygnację parteru, wind, urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki), części podziemnych obiektów budowlanych i tarasów,
 - 5) **dachy płaskie** - dachy o kącie nachylenia połaci do 12°,

- 6) **dachy zielone** - otwarta porośnięta roślinnością powierzchnia na najwyższym stropie obiektu budowlanego,
- 7) **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,
- 8) **budynki objęte ochroną konserwatorską** - budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 9) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 10) **karta terenu** - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi
- 2) Ustala się jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami planu oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – karta terenu 1MW

§ 4

- 1 Powierzchnia 0,54 ha
- 2 Przeznaczenie: **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) linie zabudowy,
 - 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego,
 - 3) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale
- 4 Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - 1) linie zabudowy 6 m od granicy pasa drogowego ul Oskara Kolberga i wg rysunku planu, w przypadku przełożenia sieci wodociągowej wo200 (o której mowa w pkt 9 lit b) poza granicę planu. 6 m od granicy pasa drogowego ul Oskara Kolberga na całej długości w granicach planu, odległość budynków od granicy lasu, od boisk i placów zabaw zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust 6 pkt 13,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy
 - a) budynków 16,0 m,
 - b) budowli dowolna,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%,
 - 5) gabaryty obiektów pionowe – wg pkt 2, poziome – dowolne,
 - 6) geometria dachu dachy płaskie;
 - 7) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna – 1,5, minimalna – dowolna,
 - 8) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej dowolna,
 - b) szerokość frontu działek dowolny,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dowolny,
 - 9) inne ustalenia
 - a) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,
 - b) w zachodniej części terenu zlokalizowana jest sieć wodociągowa wo200, dla której ustanawia się oznaczony na rysunku planu pas techniczny szerokości 5 m (po 2,5 m od osi rurociągu) dla umożliwienia wykonywania prac eksploatacyjnych i usuwania ewentualnych awarii, ustalenie straci moc w przypadku przełożenia sieci poza granicę planu na odległość powyżej 2,5 m od osi rurociągu,
 - c) ustala się zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach,

- d) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych przy zachowaniu minimum 40% powierzchni działki niezabudowanej kubaturą podziemną i nadziemną, kubatura podziemna powinna być całkowicie zagłębiona w gruncie, należy ją przysypać warstwą gruntu nie mniejszą niż 0,5 m; przy zwierciadle wód podziemnych w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu, przed rozpoczęciem robót budowlanych, należy uruchomić monitoring wód podziemnych wg ustaleń zawartych w ust. 6 pkt 10,
 - e) 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.
- 5 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach terenu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - 2) ustala się ochronę powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów w możliwie maksymalnym stopniu,
 - 3) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków, drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową,
 - 4) na terenach zieleni urządzonej nie wprowadzać gatunków roślin należących do gatunków inwazyjnych ani gatunków roślin szybko rozprzestrzeniających się w środowisku;
 - 5) projektowanie i utrzymanie terenów zielonych powinno być związane z gospodarką wodami opadowymi, retencją np. przez ogrody deszczowe bądź zbiorniki retencyjne z funkcją podlewania zieleni, nawierzchnie przepuszczalne itp.,
 - 6) należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną, na inwestorach ciąży obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
 - 7) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.,
 - 9) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego,
 - 10) 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,
 - 11) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - 12) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, w tym nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - 13) zaleca się maksymalne odsunięcie zainwestowania od Potoku Kamiennego i od lasu oraz niezacienianie sąsiadującego terenu sportu i rekreacji,
 - 14) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w ust. 4
- 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
- 1) teren położony jest poza granicami zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KLI X/0138/79 z dnia 12 02 1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20)

- z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), poza jego strefami ochronnymi,
- 2) w granicach terenu ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi lub innymi niekorzystnie wpływającymi na sylwetę miasta oraz obniżającymi walory ekspozycyjne zespołu zabytkowego miasta,
 - 3) w granicach terenu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską,
 - 4) w granicach terenu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej
- 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.
- 1) teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych oraz ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - 2) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej
- 10 Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- 1) teren położony jest w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, obowiązują ustalenia zawarte w ust. 9 pkt 1 niniejszej karty terenu,
 - 2) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w ust. 9 pkt 2 niniejszej karty terenu,
 - 3) teren sąsiaduje z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie gruntów leśnych mają zastosowanie przepisy odrębne
- 11 Zasady dotyczące systemów komunikacji
- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez ul. Oskara Kolberga,
 - 2) dostępność drogową: od ul. Oskara Kolberga,
 - 3) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania samochodów (mp) 1 mp / 1 mieszkanie, w tym miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk) minimum 1 mpk jeżeli liczba mp wynosi 6-15, 2 mpk jeżeli liczba mp wynosi 16-40, 3 mpk jeżeli liczba mp wynosi więcej niż 41,
 - 4) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów w granicach terenu,
 - 5) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania rowerów (mr) 1 mr / 1 mieszkanie,
 - 6) sposób realizacji miejsc do parkowania rowerów w granicach terenu, miejsca parkingowe wyposażać w stojaki typu „U”
12. Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej
- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych
 - a) zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - b) 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, drenaze, itp. ,
 - zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów wodnych, obiektów małej retencji,
 - realizację dachów zielonych oraz ścian zapewniających naturalną vegetację roślinności i retencję wód opadowych,
 - c) dopuszcza się 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,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc do parkowania wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - f) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych,
 - 4) 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;

- 5) 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;
 - 6) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
 - 7) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
14. Inne zapisy:
- 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 5

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 6

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

§ 7

Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem uchwała Nr XXI/281/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Brodwino” w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 15 października 2012 r., poz. 3196).

§ 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.


PREZYDENT MIASTA SOPOTU
Magdalena Czarnyńska-Jachim

Sprawdzono
pod względem prawnym
29.11.2024 
Katarzyna Kucińska
Radca Prawny

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopot, Etap I – „M-1/01c” (obejmujący działkę ewidencyjną o numerze 1, obręb 1), zwany dalej projektem planu, opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XL/690/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopot. Niniejszy projekt planu stanowi Etap I procedowania tej uchwały, który dotyczy terenu wyżej wymienionej działki ewidencyjnej o powierzchni 0,54 ha położonej przy ul. Oskara Kolberga 26-28.

Przedmiotowa działka (obszar planu) objęta jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Brodwino” w mieście Sopot, uchwała Nr XXI/281/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 15 października 2012 r., poz. 3196).

Głównym celem podjęcia prac nad projektem planu jest określenie warunków dla zabudowy dotychczas niezagospodarowanej działki byłego ogrodnictwa przy ul. Oskara Kolberga 26-28 w kontekście obecnego porządku prawnego, w odniesieniu do wniosku jej właściciela.

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach osiedla Brodwin. Graniczy z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, leży w zasięgu strefy C ochrony uzdrowiskowej.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa gdańskiego pod nr 771 decyzją z dnia 12 lutego 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) i jego strefami ochronnymi.

Szczegóły przyjętych założeń, w tym warunki dla zabudowy przedmiotowego terenu, czyli wskaźniki i uwarunkowania urbanistyczne, zawiera projekt niniejszej uchwały Rady Miasta Sopotu wraz z załącznikiem Nr 1, rysunkiem planu w skali 1 : 1000.

Projekt planu 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. - obszar planu znajduje się w jednostce strukturalnej M-1 „Brodwino”, gdzie przeznaczeniem dominującym jest mieszkalnictwo.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Strategii Rozwoju Miasta Sopotu na lata 2022 - 2030 uchwalonej uchwałą Nr XL/685/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 r. Projekt planu realizuje cele operacyjne określone w Strategii, w tym przede wszystkim - *Cel operacyjny 1.2 Stabilna populacja poprzez wskazane, główne kierunki działań 1.2.2 Program zwiększania atrakcyjności życia w Sopocie dla aktualnych i potencjalnych mieszkańców poprzez poprawę jakości życia w mieście*.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 września 2024 r. do 7 października 2024 r. W okresie wyłożenia, w dniu 25 września 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 21 października 2024 r. nie wniesiono uwag. Również nie wniesiono uwag w trakcie dyskusji publicznej.

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

Podsumowanie wynikające z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego rozpatrywano rozwiązania alternatywne w zakresie ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu, dotyczących przeznaczenia i parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania terenu.

Ustalenia projektu planu dotyczą przede wszystkim regulacji przestrzennych w zakresie przeznaczenia terenu, linii zabudowy, wysokości zabudowy i innych parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przewiduje się, że przyjęte rozwiązania nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny w obszarze sąsiadującym.

Dla proponowanych w projekcie planu ustaleń uzyskano, wymagane przepisami prawa, opinie oraz uzgodnienia, co przesądziło o ostatecznym wyborze rozwiązań.

Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski,
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – jeżeli zostało przeprowadzone,
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ad 1) W projekcie planu zostały uwzględnione wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozowanie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko odbywało się równoległe z pracami nad sporządzeniem projektu dokumentu. Wyniki przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko, dołączonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłanej do odpowiednich organów uzganiających i opiniujących oraz wyłożonej, wraz z projektem planu do publicznego wglądu. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu

- nie spowoduje pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych, biocenoz oraz siedlisk cennych gatunków roślin i zwierząt, nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały ustanowione poszczególne formy ochrony przyrody, a także nie wpłynie na ich integralność,
- nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na walory lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- znacząco wpłynie na likwidację szaty roślinnej oraz zadrzewień w zasadzie na całym obszarze włączonym w jego granice, w celu maksymalnego zachowania potencjału przyrodniczego do ustaleń projektu planu wprowadzono odpowiednie zapisy, nieodwracalne zmiany i przekształcenia w szacie roślinnej na terenach włączonych w granice analizowanego projektu planu, powstałe w wyniku realizacji jego ustaleń, nie będą w istotny sposób oddziaływać na istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową i usługową, jak również nie będą oddziaływać na bezpośrednio przyległy las Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na walory lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- wpłynie znacząco na ilość osobników oraz gatunków zwierząt występujących w jego granicach oraz będzie wymagała przenoszenia się zwierząt na tereny poza jego granice,
- nie będzie wymagała uzyskania zgody, właściwego organu ochrony środowiska, na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż grunty leśne nie występują w jego granicach,
- nie będzie miała wpływu na zachowanie obecnie korzystnego stanu aerosanitarne w tym rejonie miasta,
- skutkować będzie zachowaniem obecnie korzystnych, a okresowo bardzo korzystnych warunków klimatu akustycznego w jego granicach, jak również na obszarach przyległych; nadal o warunkach klimatu akustycznego obszaru objętego projektem planu decydować będzie ruch pojazdów silnikowych po ulicy Oskara Kolberga,
- nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową i usługową (usługi oświaty), jak również nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na walory lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- nie będzie w żaden sposób niekorzystnie oddziaływać na wody powierzchniowe, między innymi poprzez odpowiednie zapisy wprowadzone do jego ustaleń,
- nie będzie w żadnym przypadku źródłem zagrożenia do osiągnięcia celów środowiskowych przyjętych dla JCWP wód przejściowych TW20004WB6 Zatoka Gdańska Wewnętrzna,
- nie będzie źródłem zagrożeń dla ujmowanych warstw wodonośnych, na których oparte jest ujęcie wody podziemnej „Brodwino”,
- nie będzie źródłem zauważalnych zmian czy przekształceń w rzeźbie terenu włączonego w jego granice,
- nie będzie w żadnym stopniu źródłem powstania zagrożenia uruchomienia procesów erozyjnych prowadzących do tworzenia się aktywnych osuwisk,
- nie wpłynie na zmianę aktualnie korzystnego poziomu pól elektromagnetycznych,
- nie będzie źródłem powstania zagrożenia powodzią, tak na obszarach włączonych w jego granice, jak również na terenach przyległych,
- nie będzie ograniczała możliwości ochrony i eksploatacji udokumentowanych, prognostycznych i perspektywicznych złóż kopalin, nie będzie w żaden sposób ograniczała możliwości dalszego wydobywania wód leczniczych ze Zdroju Św. Wojciecha,

- nie będzie źródłem zagrożeń dla przyległych gruntów leśnych, a niewielkie zwiększenie presji na nie od strony mieszkańców planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie będzie istotnym źródłem oddziaływań na ekosystem lasów,
- w żadnym przypadku nie naruszy przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a w szczególności zapisów statutu Sopotu jako uzdrowiska, ustanowionych Uchwałą Nr XXIII/383/2021 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 marca 2021r.,
- nie będzie źródłem powstania, nawet krótkookresowych oddziaływań skumulowanych, gdyż w sąsiedztwie nie będą prowadzone podobne roboty budowlane,
- nie będzie źródłem oddziaływania transgranicznego wg przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku zaopiniował projekt planu bez uwag. Organy Inspekcji sanitarnej Państwowej Wojewódzkiej Inspekcji Sanitarnej oraz Państwowej Powiatowej Inspekcji Sanitarnej w Sopocie również zaopiniowały projekt planu bez uwag.

Ad 3) W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania tego planu na środowisko, nie wniesiono uwag.

Ad 4) Położenie obszaru objętego projektem planu oraz przyszłe jego zagospodarowanie wyklucza jakąkolwiek możliwość powstania transgranicznych oddziaływań na środowisko. Obszar Sopotu i jego najbliższe otoczenie nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości granic miasta od granicy państwa jest znaczna i wynosi ok. 25 km. Prognozuje się, że wpływ realizacji ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie mieć oddziaływania transgranicznego w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, nie przeprowadzono zatem postępowania w tym zakresie.

Ad 5) Monitoring to system kontrolno-decyzyjny umożliwiający identyfikację i prognozowanie stanu środowiska na podstawie opracowywanych prognoz przy uwzględnianiu zwłaszcza potrzeb gospodarczych, społecznych, zdrowotnych i rekreacyjnych. W prognozie oddziaływania na środowisko nie określono terminów i elementów środowiska, które należałoby monitorować w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu. Monitorowanie skutków zmian w środowisku powstałych w skutek realizacji ustaleń projektu planu (o ile można mówić o istotnych, odczuwalnych i zauważalnych zmianach) będzie można analizować na podstawie sporządzanej nowej edycji map akustycznych dla dróg w mieście, czy oceny stanu aerosanitarnego uzdrowiska oraz w okresie sporządzania nowej edycji Uproszczonego planu urządzania Lasów Komunalnych miasta Sopotu wraz z programem ochrony przyrody.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta, w celu oceny aktualności planów miejscowych, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania. W tym okresie dokonywana będzie ocena skutków realizacji ustaleń, między innymi analizowanego projektu planu w kontekście zgłoszonych wniosków o ich zmianę. Możliwość realizacji tych wniosków będzie także uzależniona od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców. Ponadto w okresie sporządzania Ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, czy nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego analizowanym projektem planu, a także w czasie wykonywania opracowań ekofizjograficznych podstawowych, również będzie można przeanalizować ewentualne skutki realizacji analizowanego projektu planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez odpowiednie zapisy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały sformułowane w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko. Grunty leśne i rolne nie występują w granicach projektu planu.

Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. Obszar objęty projektem planu położony jest poza granicami zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków. W granicach projektu planu nie występują budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, a także obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez odpowiednie zapisy.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został zweryfikowany w ramach procedury uzgodnień w tym zakresie), a także potrzeby interesu publicznego. W

projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez odpowiednie zapisy.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 września 2024 r. do 7 października 2024 r. W dniu 25 września 2024 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Poprzez odpowiednie zapisy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważano interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Plan miejscowy dotyczy jednej działki i nie wymaga zapisów minimalizujących transportochłonność układu przestrzennego, a także rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z przepisem artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”. Prezydent miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać radzie miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej w celu podjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

Prezydent Miasta Sopotu dokonał tej analizy w ramach kadencji 2018 – 2024, Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr LIII/907/2024 z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Sopotu. Wyniki przeprowadzonej analizy wskazują, że należy kontynuować proces sporządzania planów i/lub zmian planów, niezależnie od aktualności planów obowiązujących, w tym na podstawie podjętych uchwał. Do tej grupy planów zaliczyć należy przedmiotowy projekt planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów, budową nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów. Jednocześnie nie przewiduje się wpływów ze zbycia nieruchomości komunalnych.

WICEPREZIDENT MIASTA SOPOTU

Magdalena Cieślík

DYREKTOR

Wydziału Urbanistyki i Architektury

Anna Jakubowska
mgr inż. arch. Anna Jakubowska