

do Uchwały Nr Rady Miasta Sopotu
z dnia w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru plaż miejskich – fragment północnego
pasa nadmorskiego od Potoku Kamiennego do wejścia
nr 26, w mieście Sopotcie (symbol planu R-2/03)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich – fragment północnego pasa nadmorskiego od Potoku Kamiennego do wejścia nr 26, w mieście Sopotcie (symbol planu R-2/03)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich – fragment północnego pasa nadmorskiego od Potoku Kamiennego do wejścia nr 26, w mieście Sopotcie, zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 kwietnia 2025 r. do 11 maja 2025 r. w ustalonym terminie do dnia 25 maja 2025 r. wpłynęło 7 pism zwanych dalej „uwagami”:

UWAGA NR 1

Pismo nr 8170/2025, data wpływu 2025-04-28.

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o ujęcie w projekcie planu, dla działki nr 23/1 lokalizacji pawilonów, które mają stanowić zaplecze dla istniejącego obiektu hotelu chińskiego wraz ze znajdującą się na parterze restauracją, zgodnie z załączoną koncepcją, pozytywnie zaopiniowaną przez PWKZ. Obecne obiekty znajdujące się bezpośrednio przy elewacji zabytkowego budynku zostaną umieszczone w proponowanych, ww. pawilonach. Wniosek zawiera koncepcję lokalizacji i wizualizacji obiektów sytuowanych wg. ww. propozycji w pasie wydmy oraz pismo Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, dotyczące zaleceń konserwatorskich do ww. koncepcji.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uwaga dotyczy terenu 02.PL, w sąsiedztwie wejścia na plażę nr 24 i odnosi się do lokalizacji pawilonów w wydzielonym pasie wydmy oraz w granicach ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego Łazienek Południowych wpisanego do rejestru zabytków. Jakkolwiek koncepcja uzyskała pozytywne stanowisko PWKZ, jako organu odpowiedzialnego za stan dziedzictwa kulturowego, to jednak, z uwagi na fakt, że zaproponowano ich lokalizację w granicach wydmy wyłączonych z możliwości zabudowy, organ sporządzający plan nie widzi możliwości jej uwzględnienia. Projekt planu jest optymalnym programem zagospodarowania plaż, ustalonym w porozumieniu m.in. z organem uzgadniającym, odpowiedzialnym za stan pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni) stąd jego stanowisko wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu jest wiążące.

UWAGA NR 2

Pismo nr 12117/2025, data wpływu 2025-05-16.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wniosek o zmianę definicji „zaplecza” (§ 3 ust. 1 pkt 12) w zakresie powiększenia powierzchni do 40 m², przykrycia do 50% powierzchni zaplecza;
- 2) wniosek o zmianę definicji „drewnianych chodników” (§ 3 ust. 1 pkt 15) w zakresie niewliczania powierzchni chodników do powierzchni tarasów;
- 3) wniosek o dopuszczenie stałego pawilonu sanitarnego przy pawilonie plażowym między wejściami na plażę nr 19 i 20, od strony północnej (§ 4 ust. 1 pkt 4c piąte tiret).

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Ustalenie definicji „zaplecza” ma na celu ujednolicenie zasady realizacji części gospodarczej poszczególnych pawilonów plażowych oraz ograniczenie ich powierzchni do 20 m² z możliwością obudowy do wys. 1,8 m i przykrycia maksymalnie 20% powierzchni obiektu zaplecza. Zdaniem organu sporządzającego plan, takie warunki zabezpieczają potrzeby w zakresie magazynowania sprzętu do obsługi plaż i pawilonów plażowych oraz spełniają warunki ochrony krajobrazu, uzyskując akceptację służb konserwatorskich oraz Urzędu Morskiego w kontekście zagospodarowania terenu plaż.

Ad 2) Warunki realizacji drewnianych chodników wprowadzone zostały do projektu planu w celu:

- możliwie maksymalnego ograniczenia nawierzchni sztucznych w środowisku plaży (jakim jest każdy rodzaj nawierzchni utwardzonej) na rzecz nawierzchni naturalnej, czyli piasku,
- przeciwdziałania wykorzystywaniu przez inwestorów braku odpowiedniej definicji, do często nadmiernego w opinii organu sporządzającego plan, rozrostu powierzchni sztucznych wokół poszczególnych lokali na terenie plaży (wejścia na plażę nie są drewnianymi chodnikami w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 15 projektu planu).

Ad 3) Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na stanowisko organów uzgadniających, odpowiedzialnych za stan pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni) i za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku) wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu. Projekt planu w pełni zabezpiecza potrzeby użytkowników plaż, również w zakresie zespołów sanitarnych, jest w ocenie organu sporządzającego ten dokument oraz organów uzgadniających, optymalnym programem zagospodarowania ustalonym w porozumieniu z powyższymi organami.

UWAGA NR 3

Pismo nr 12352/2025, data wpływu 2025-05-20.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wniosek o usunięcie definicji „*drewnianych chodników*”, definicja nie funkcjonowała w poprzednim planie; autor uwagi nie zgadza się z zapisem o wliczaniu powierzchni chodników do powierzchni tarasów, z ustaloną szerokością i materiałem, czyli drewnem, ponieważ przy wejściu na plażę nr 15 chodniki i taras są wykonane z innego materiału;
- 2) wniosek o wpisanie do karty terenu przy wejściu nr 15 tarasu o powierzchni 300 m² (taras razem z chodnikami), tak jak to zostało określone przy obiekcie pomiędzy wejściami 19 a 20, zmiany materiału tarasu z drewnianego na zalecany drewniany i usunięcia określenia dotyczącego szerokości chodników;
- 3) usunięcia definicji „*zaplecza*” lub zmiany w zakresie powiększenia powierzchni do 40 m², przykrycia do 50% powierzchni zaplecza, w tym dla wejścia nr 15;
- 4) wniosek o zmianę definicji zespołu saun w zakresie usunięcia fragmentu „*nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych*” i zastąpienie go słowami „*czterech obiektów tymczasowych*” oraz dopisanie po słowach „*dwie sauny*” słów „*jeden obiekt szatni i jeden obiekt toalety z natryskiem*” zamiast słów „*szatnię oraz toaletę z natryskiem*”; obecny zapis może spowodować, że w jednym obiekcie będzie razem sauna, szatnia i toaleta z natryskiem, tym samym obniżyłby się poziom świadczonych usług;
- 5) wniosek o zmianę zapisu dopuszczającego dwa zespoły saun, jeden w rejonie wejść na plażę nr 15-16, drugi w lokalizacji dowolnej, na zapis dopuszczający jeden zespół saun po jednej stronie mola i drugi po drugiej stronie mola;
- 6) wniosek o zapis dopuszczający przy wejściu nr 15, wokół tarasu na trzech bokach przegrody wiatrowe do wysokości 1,10 m w sezonie, a w okresie od 1.10 do 30.04 do 1,8 m.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Warunki realizacji drewnianych chodników zawarte w definicji (§ 3 ust. 1 pkt 15) wprowadzone zostały do projektu planu w celu:

- możliwie maksymalnego ograniczenia nawierzchni sztucznych w środowisku plaży (jakim jest każdy rodzaj nawierzchni utwardzonej) na rzecz nawierzchni naturalnej, czyli piasku,
- przeciwdziałania wykorzystywaniu przez inwestorów braku odpowiedniej definicji, do często nadmiernego w opinii organu sporządzającego plan, rozrostu powierzchni sztucznych wokół poszczególnych lokali na terenie plaży (wejścia na plażę nie są drewnianymi chodnikami w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 15 projektu planu).

Plan miejscowy nie ma mocy prawnej w zakresie usunięcia istniejącego sposobu zagospodarowania niezgodnego z jego ustaleniami. Na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami mpzp. Warunki realizacji poszczególnych elementów planu, w tym drewnianych chodników dotyczą nowych inwestycji.

Ad 2) Ograniczenie powierzchni tarasów wynika z dążenia do maksymalnego ograniczenia nawierzchni sztucznych w środowisku plaży (jakim jest każdy rodzaj nawierzchni utwardzonej) na rzecz nawierzchni naturalnej, czyli piasku, zgodnie ze stanowiskiem organów uzgadniających, odpowiedzialnych za stan pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni) i za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku) wyrażonym w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

Ad 3) Ustalenie definicji „zaplecza” ma na celu ujednolicenie zasady realizacji części gospodarczej poszczególnych pawilonów plażowych oraz ograniczenie ich powierzchni do 20 m² z możliwością obudowy do wys. 1,8 m i przykrycia maksymalnie 20% powierzchni obiektu zaplecza. Zdaniem organu sporządzającego plan, takie warunki są jednoznaczne i zabezpieczają potrzeby w zakresie magazynowania sprzętu do obsługi plaż i pawilonów plażowych oraz spełniają warunki ochrony krajobrazu, uzyskując akceptację służb konserwatorskich oraz Urzędu Morskiego w zakresie zagospodarowania plaż w pasie technicznym.

Ad 4) Definicja zespołu saun zastosowana w projekcie planu (§ 3 ust. 1 pkt 13) stwarza więcej możliwości zaprojektowania tego zespołu niż propozycja zmian zawarta w pkt 4 uwagi. Np. sformułowanie „nie więcej niż czterech” ma na celu dopuszczenie możliwości realizacji mniejszej ilości obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, niż cztery. Zdaniem organu zastosowane zapisy nie obniżą poziomu świadczonych usług.

Ad 5) Zamiarem organu sporządzającego plan jest dopuszczenie możliwości lokalizacji dwóch zespołów saun na tzw. plaży centralnej, w granicach terenu 01.PL, co uzyskało akceptację między innymi służb konserwatorskich oraz Urzędu Morskiego w Gdyni.

Ad 6) Ustalenia dotyczące obudowy tarasów wynikają ze szczegółowych analiz i warunków organu odpowiedzialnego za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku) wyrażonych w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

UWAGA NR 4

Pismo nr 12537/2025, data wpływu 2025-05-21.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wniosek o usunięcie zapisu określającego wysokość przesłon przeciwwiatrowych do 180 cm i dopuszczenie przesłon dostosowanych do konkretnego obiektu, o wysokości bez ograniczeń w okresie całego roku; w przypadku obiektu przy wejściu nr 17 wniosek o dopuszczenie przesłon wysokości 3 m z możliwością zsuwania;
- 2) wniosek o usunięcie zapisu wliczającego powierzchnię chodników i podestów podejściowych do powierzchni tarasów przy obiektach przy wejściu nr 17 o powierzchni 150 m² oraz o usunięcie zapisu ograniczającego szerokość chodników podejściowych do 120 – 150 cm;
- 3) wniosek o dopuszczenie przy obiekcie przy wejściu nr 17 postawienia zaplecza o powierzchni 20 m² z pełnym zadaszeniem.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Ustalona maksymalna wysokość obudowy 1,8 m jest optymalną wysokością, dostosowaną do wysokości stojącego, średniego wzrostu mężczyzny. Z kolei zapis o zakazie przekształcania tarasu w obiekt kubaturowy ma na celu przeciwdziałanie ewentualnym pomysłom wykorzystania tarasu do powiększania kubatury pawilonu plażowego. Celem tego zapisu jest ograniczenie wielkości pawilonu plażowego wyłącznie do dopuszczonej powierzchni zabudowy.

Ad 2) Warunki realizacji drewnianych chodników zawarte w definicji (§ 3 ust. 1 pkt 15) wprowadzone zostały do projektu planu w celu:

- możliwie maksymalnego ograniczenia nawierzchni sztucznych w środowisku plaży (jakim jest każdy rodzaj nawierzchni utwardzonej) na rzecz nawierzchni naturalnej, czyli piasku,
- przeciwdziałania wykorzystywaniu przez inwestorów braku odpowiedniej definicji, do często nadmiernego w opinii organu sporządzającego plan, rozrostu powierzchni sztucznych na terenie wokół poszczególnych lokali na terenie plaży (wejścia na plażę nie są drewnianymi chodnikami w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 15 projektu planu).

Plan miejscowy nie ma mocy prawnej w zakresie usunięcia istniejącego sposobu zagospodarowania niezgodnego z jego ustaleniami. Na podstawie art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym teren może być użytkowany w sposób dotychczasowy do czasu realizacji

zagospodarowania zgodnego z ustaleniami mpzp. Warunki realizacji poszczególnych elementów planu, w tym drewnianych chodników dotyczą nowych inwestycji.

Ad 3) Przy wejściu na plażę nr 17, projekt planu dopuszcza w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy - pawilon plażowy stały o powierzchni zabudowy do 80 m². Zakres dopuszczalnych funkcji dla tej zabudowy to: gastronomia, lecznictwo uzdrowskowe, rehabilitacja uzdrowskowa, kultura, usługi edukacyjno-rekreacyjne, przechowywanie i wypożyczanie sprzętu plażowego. Między liniami zabudowy a pasem wydm dopuszcza się dodatkowo, dwa stałe pawilony związane z obsługą szkółki żeglarskiej o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy oraz zespół sanitarny. Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia uwagi ze względu na stanowisko organów uzgadniających, odpowiedzialnych za stan pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni) i za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku) wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu, między innymi odnoszące się do zasad zagospodarowania ww. terenu. Projekt planu zawiera w szczegółowych ustaleniach optymalny program zagospodarowania ustalony w porozumieniu z powyższymi organami.

UWAGA NR 5

Pismo nr 12861/2025, data wpływu 2025-05-23.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w definicji „zespołu sanitarnego” po słowie „zawierający” należy dopisać słowo „publiczne”. Definicję należy zastąpić definicją o treści: „zespół sanitarny - wolnostojący, stały obiekt zawierający publiczne toalety i/lub natryski o powierzchni zabudowy do 40 m²”. Różnica jest znacząca dla zapewnienia publicznej dostępności toalet. Czy jest dostępna tylko dla klientów w danym obiekcie, czy jest toaletą publiczną, dostępną bez ograniczeń. Miejsce publiczne jest ogólnodostępne, ale nie każde ogólnodostępne jest jednocześnie publiczne. Ogólnodostępność oznacza, że miejsce jest dostępne dla każdego, lecz może być z pewnymi ograniczeniami;
- 2) w definicji „zespołu saun” należy wprowadzić ustalenia w zakresie obowiązku występowania chociażby jednej sauny; propozycja zmiany definicji na „zespół saun - zespół nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, wolnostojących o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, zawierający jedną lub dwie sauny, szatnię oraz toaletę z natryskiem”. Brakuje określenia odległości między obiektami tymczasowymi w „zespole saun” i powiązaniego z tekstem oznaczenia planowanej orientacyjnej lokalizacji „zespołu saun” na rysunku projektu planu”;
- 3) należy wykreślić pojęcie zawarte w § 3 ust. 1 pkt 9 „zabudowa odtworzeniowa”. Uzasadnieniem jest fakt, że dla planowanej i istniejącej zabudowy plan szczegółowo określa możliwość realizacji. Zapis ten może sugerować potencjalnym inwestorom poszukiwanie dodatkowych możliwości sytuowania zabudowy na plaży;
- 4) Na str. 69-70 Prognozy oddziaływania na środowisko, autor powołuje się na ustalenia, które nie występują w tekście projektu uchwały: w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do +2,5 m n.p.m., oraz na skutek wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m. Brakujące w projekcie uchwały ustalenia zostały oznaczone w uwadze podkreśleniem. W uchwale nie znalazły się również ustalenia dotyczące zakresu podstawowych rozwiązań technicznych, np. jakimi są minimalne wysokości rzędnych w metrach n.p.m. ustalone dla posadowienia podłóg, odnoszące się do prognozowanego wzrostu poziomu morza i poziomu wód gruntowych.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

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

Ad 2) Definicja zespołu saun zastosowana w projekcie planu (§ 3 ust. 1 pkt 13) w samej nazwie zawiera informacje, że musi zawierać przynajmniej jedną saunę. W definicji wymienia się również

szatnię oraz toaletę z natryskiem, które wraz z jedną lub dwiema saunami stanowią łącznie zespół. W związku z tym, zdaniem organu sporządzającego plan, nie wymaga korekty. Odległości między obiektami budowlanymi, w tym takimi jak tymczasowe regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie rozstrzygają kwestii regulowanych przez przepisy ustaw czy rozporządzeń. Lokalizacja zespołów saun została określona opisowo w treści projektu uchwały: „w sezonie zimowym (od 1.10 do 30.04) dwa zespoły saun, jeden w rejonie wejść na plażę nr 15-16, drugi w lokalizacji dowolnej” w zależności od corocznych uzgodnień z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż.

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

Ad 4) Na stronach 69-70, ani w żadnym innym miejscu Prognozy oddziaływania na środowisko, nie występują zapisy, o których mowa w pkt 4. uwagi. Natomiast na str. 75-76 Prognozy jest zapis: „Jednocześnie teren ten znajduje się w strefie zagrożonej wzrostem poziomu morza w wyniku, między innymi, spiętrzeń sztormowych, ocieplania się klimatu, dlatego do ustaleń projektu planu wprowadzono następujące zapisy:

a) *w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne;*”

Projekt planu zawierający ten zapis uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym między innymi Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku.

Natomiast minimalne wysokości rzędnych w metrach n.p.m. dla posadowienia podłóg, odnoszące się do prognozowanego wzrostu poziomu morza i poziomu wód gruntowych w projektach budowlanych, powinny uwzględniać ww. zapis projektu planu, każdorazowo w uzgodnieniu z Urzędem Morskim w Gdyni.

UWAGA NR 6

Pismo nr 12975/2025, data wpływu 2025-05-23.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Wniosek o dopuszczenie obudowy przeziernej tarasu do wysokości 2,20 m przy obiekcie Tawerna Rybitwa, przy wejściu nr 23, stanowiącej ochronę przed złymi warunkami atmosferycznymi występującymi nie tylko od 01.10 do 30.04, ale również w sezonie letnim. Do wniosku dołączono wizualizację planowanego rozwiązania.
- 2) Wniosek o dopuszczenie możliwości dobudówki zaplecza przy obiekcie Tawerna Rybitwa. Przy obecnym metrażu (74 m²) brakuje miejsca na część magazynową. Skutkiem tego są codzienne dostawy, co nie jest obojętne dla środowiska i wizerunku okolicy.
- 3) Wniosek o zmianę zapisu dotyczącego tarasu przy Tawernie Rybitwa, dotyczącą niewliczania powierzchni drewnianych chodników do powierzchni tarasu.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Ustalona maksymalna wysokość obudowy 1,8 m jest optymalną wysokością, dostosowaną do wysokości stojącego, średniego wzrostu mężczyzny. Zapis w brzmieniu: „na tarasie przy pawilonie plażowym w rejonie wejścia na plażę nr 23, poza sezonem letnim (od 1.10 do 30.04) dopuszcza się obudowę przezierną i lekkie przykrycie z następującymi warunkami: maksymalna powierzchnia lekkiego przykrycia - 100% powierzchni tarasu, maksymalna wysokość obudowy 1,8 m, materiały: zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 6 pkt 6 lit. c, łatwe do demontażu, zakaz stosowania folii, wysoki poziom estetyki; obowiązuje zakaz przekształcania tarasu w obiekt kubaturowy” uzyskał akceptację organów uzgadniających. Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia pkt 1 uwagi ze względu na stanowisko organów uzgadniających, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku odpowiedzialnego za stan dziedzictwa kulturowego, wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

Ad 2) Projekt planu, przy wejściu na plażę nr 23 dopuszcza: w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy - pawilon plażowy stały o powierzchni zabudowy do 80 m²; zakres dopuszczalnych funkcji:

gastronomia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa, kultura, usługi edukacyjno-rekreacyjne, przechowywanie i wypożyczanie sprzętu plażowego; w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się dodatkowo lokalizację zespołu sanitarnego. Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia pkt 2. uwagi ze względu na stanowisko organów uzgadniających, odpowiedzialnych za stan pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni) i za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku) wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu. Projekt planu jest optymalnym programem zagospodarowania, ustalonym w porozumieniu z powyższymi organami.

Ad 3) Warunki realizacji drewnianych chodników zawarte w definicji (§ 3 ust. 1 pkt 15) wprowadzone zostały do projektu planu w celu:

- możliwe maksymalnego ograniczenia nawierzchni sztucznych w środowisku plaży (jakim jest każdy rodzaj nawierzchni utwardzonej) na rzecz nawierzchni naturalnej, czyli piasku,
- przeciwdziałania wykorzystywaniu przez inwestorów braku odpowiedniej definicji, do często nadmiernego w opinii organu sporządzającego plan, rozrostu powierzchni sztucznych wokół poszczególnych lokali na terenie plaży (wejścia na plażę nie są drewnianymi chodnikami w rozumieniu § 3 ust. 1 pkt 15 projektu planu).

Warunki realizacji poszczególnych elementów planu, w tym drewnianych chodników dotyczą nowych inwestycji.

UWAGA NR 7

Pismo nr 12943/2025, data wpływu 2025-05-23.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Wniosek o utrzymanie dotychczasowego zapisu MPZP z 2015 r. umożliwiającego usytuowanie tarasu konsumpcyjnego 150 m² przy obiektach stałych, do obsługi lokalu „Meduza”, z uwzględnieniem wejścia nr 13;
- 2) Wniosek o wydzierżawienie plaży przy wejściu nr 13 jako rozwinięcie usług lokalu „Meduza” oraz zapewnienie powierzchni na przechowywanie sprzętu plażowego;
- 3) Wniosek o zapewnienie powierzchni dla usytuowania pojemników na odpady selektywne, łącznie ok. 25 m² przy lokalu „Diuna”;
- 4) Wniosek o usunięcie zapisu dotyczącego osłon przeciwwiatrowych do wysokości 180 cm. Zapisy planu powinny być dostosowane do potrzeb konkretnego obiektu. Osłona o wysokości 180 cm nie zapewnia ochrony przed złymi warunkami atmosferycznymi, a co za tym idzie wyklucza użytkowanie tarasu poza sezonem letnim.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Plan obowiązujący z 2015 r. ustalił: *„przy obiektach stałych dopuszcza się tarasy całoroczne o powierzchni do 150 m² dla każdego obiektu na okres jego funkcjonowania i towarzyszące chodniki”* (§14 ust. 1 pkt 5.8. lit. a). Ustalenie to, jak wszystkie ustalenia planu, dotyczą obszaru nim objętego. Lokal „Meduza” położony jest poza tym obszarem. Niezależnie od powyższego, organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia pkt 1. uwagi ze względu na stanowisko organów uzgadniających, odpowiedzialnych za stan pasa technicznego brzegu morskiego (Urząd Morski w Gdyni) i za stan dziedzictwa kulturowego (Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku) dotyczące programu zagospodarowania plaż, wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu.

Ad 2) Problem dzierżawy nie jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia wniosku o zapewnienie powierzchni na przechowywanie sprzętu plażowego dla lokalu „Meduza” ponieważ lokal ten położony jest poza granicą planu.

Ad 3) Problem lokalizacji pojemników na odpady nie jest przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 – określają przepisy odrębne z zakresu prawa lokalnego.

Ad 4) Ustalona maksymalna wysokość obudowy 1,8 m jest optymalną wysokością, dostosowaną do wysokości stojącego, średniego wzrostu mężczyzny. Zapis określający wysokość obudowy tarasów do 1,8 m uzyskał akceptację organów uzgadniających. Organ sporządzający plan nie widzi możliwości uwzględnienia pkt 4. uwagi ze względu na stanowisko organów uzgadniających, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku odpowiedzialnego za stan dziedzictwa kulturowego wyrażone w ramach procedury uzgadniania projektu planu.