

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Pomorskiego Centrum Reumatologicznego im. dr Jadwigi Titz-Kosko w mieście Sopocie

Na podstawie art 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1130, zmiany Dz. U z 2024 r. poz. 1907, Dz. U z 2024 r. poz. 1940, Dz. U z 2025 r., poz. 527, Dz. U z 2025 r. poz. 680) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2023 r. poz. 1688, zmiany Dz. U z 2024 r. poz. 1824, Dz. U z 2025 r. poz. 527) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r. poz. 1465, zmiany Dz. U z 2024 r. poz. 1572, Dz. U z 2024 r. poz. 1907, Dz. U z 2024 r. poz. 1940), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje

§ 1

- 1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Pomorskiego Centrum Reumatologicznego im. dr Jadwigi Titz-Kosko w mieście Sopocie oznaczony symbolem **M-3/03b** 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,
- 2) **strefa** - część terenu wydzielona liniami podziału wewnętrznego,
- 3) **maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę** - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej,
- 4) **minimalna powierzchnia biologicznie czynna** - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej,
- 5) **minimalny udział terenów zieleni** - minimalna wielkość powierzchni gruntu pokrytego roślinnością w rozumieniu przepisów ustawy o lecnicztwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej,
- 6) **dachy zielone** - otwarta, porośnięta roślinnością wieloletnią, powierzchnia na najwyższym stropie obiektu budowlanego,

- 7) **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,
 - 8) **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;
 - 9) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu, ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami,
 - 10) **stan istniejący** - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu, za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę,
 - 11) **stawka procentowa** - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art 36 ust 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 12) **budynki/obiekty objęte ochroną konserwatorską** – budynki/obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne ujęte w gminnej ewidencji zabytków i wskazane przez Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku;
 - 13) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 14) **makroniwelacja** - wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu prowadzące do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu, za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej;
 - 15) **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 5 terenów o łącznej powierzchni 3,04 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 01 do 05 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi.
 - 1) U – tereny zabudowy usługowej,
 - 2) US – tereny sportu i rekreacji,
 - 3) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych
 - 4 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów,
 - 2) 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) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sopotu,
 - 4) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale
 - 5 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
 - 1) ustala się ochronę powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów w możliwie maksymalnym stopniu,
 - 2) 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,

- 3) przy realizacji ustaleń planu 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 odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
 - 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) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego,
 - 7) przed przystąpieniem do prac ziemnych zaleca się zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych,
 - 8) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - 9) planowane zagospodarowanie terenu nie może powodować zmian stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich, w tym nie może utrudniać obiegu wody (między innymi spływu i odprowadzenia wód opadowych),
 - 10) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w § 4, w kartach terenów
- 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr 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 strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, strefy B-2 ochronnej krajobrazu, wszelkie zamierzenia inwestycyjne budowlane, wycinka drzew, podziały geodezyjne w ww. obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - 2) w obszarze planu obejmującym fragment strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – strefy B-2 ochronnej krajobrazu, ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi lub innymi niekorzystnie wpływającymi na sylwetę miasta oraz obniżającymi walory ekspozycyjne zespołu zabytkowego miasta, ustala się zakaz makroniwelacji,
 - 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu obszaru zachowanych elementów zabytkowych (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu) – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2 niniejszego ust. 6,
 - 4) w granicach planu nie występują budynki objęte ochroną konserwatorską,
 - 5) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych.
 - a) wkomponowanie nowoprojektowanej zabudowy w krajobraz osiedla „Przylesie”,
 - b) ustala się 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,
 - 6) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.
- 7 Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów
- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – strefy B-2 ochronnej krajobrazu, gdzie obowiązują zasady ochrony wg przepisów zawartych w ust. 6,
 - 2) obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, w strefie ochrony uzdrowskiej mają zastosowanie przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich,
 - 3) 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,

- 4) część obszaru objętego planem graniczy bezpośrednio z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, odległość zabudowy od terenów leśnych regulują przepisy odrębne,
 - 5) dla terenów o gruntach słabonośnych, o znacznych spadkach terenu lub z wysokim poziomem wód gruntowych, dla lokalizowanych obiektów, na etapie projektu budowlanego należy sporządzić ocenę warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej między innymi przewidującej skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń,
 - 6) 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
- 8 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych,
- 9 Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej
- 1) ustalenia w zakresie komunikacji.
 - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ul. 23 Marca,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów (mp)
 - usługi zdrowia zalecane 5 mp na 10 łózek, ze względu na sąsiedztwo przystanku autobusowego dopuszcza się zmniejszenie zalecanej liczby miejsc postojowych do ilości wynikającej z potrzeb indywidualnych,
 - usługi sportu i rekreacji wg potrzeb indywidualnych,
 - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. 1 mp,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania dla samochodów
 - zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - dopuszcza się parkingi podziemne, wielkość parkingów naziemnych wg przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
 - e) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów
 - usługi zdrowia 1 mr na 30 łózek,
 - usługi sportu i rekreacji 1 mr na 250 m² powierzchni dla uprawiania sportu,
 - f) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów zabezpieczenie potrzeb w granicach terenu,
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
 - 4) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych.
 - a) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki, 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.; zaleca się zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów wodnych, obiektów małej retencji; zaleca się realizację zielonych dachów 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 nawaalnych,
- 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,
- 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;
- 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
- 10. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w dotychczasowych gabarytach,
 - 2) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie sposobu użytkowania na dzień wejścia w życie niniejszego planu,
 - 3) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych,
 - 4) określona w przepisach szczegółowych maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
 - 5) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym,
 - 6) dopuszcza się podziały korygujące i porządkujące się niezależnie od innych ustaleń planu

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4

1. Karta terenu 01.U:

- 1) powierzchnia 0,67 ha,
- 2) przeznaczenie **U** - tereny zabudowy usługowej – usługi zdrowia, dopuszcza się zachowanie dwóch garaży indywidualnych na działkach nr 4/11, 4/12,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości z zespołem urbanistycznym osiedla „Przylesie” w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) linie zabudowy wg rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 16,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 35%
 - e) minimalny udział terenów zieleni 25%,
 - f) forma zabudowy: dowolna,
 - g) geometria dachu: dowolna,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,6, minimalna – dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości
 - minimalna wielkość działki: dowolna, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, w nawiązaniu do podziałów istniejących,
 - j) inne ustalenia:
 - ustala się zakaz makroniwelacji,

- zaleca się zastosowanie dachów zielonych,
 - dopuszcza się zachowanie zatok postojowych wzdłuż granicy z terenem 04 KDW,
 - dopuszcza się łączenie działek,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
 - 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej, określony w przepisach odrębnych,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
 - 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KIX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, strefy B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
 - b) budynki/obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
 - 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, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art 38 pkt 2 oraz art 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 3,
 - d) w granicach terenu występują tereny charakteryzujące się zróżnicowaną rzeźbą terenu z obecnością skarp i murów oporowych, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
 - 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 drogową. od dróg wewnętrznych 04 KDW i 05 KDW,
 - b) parkingi:
 - wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - dopuszcza się zachowanie miejsc postojowych w pasie drogowym drogi 04 KDW dla obsługi obiektów usług zdrowia na terenie 01 U,
 - dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych poza granicami terenu ze wskazaniem na tereny 02 US (strefa B) oraz 05 KDW (zatoki postojowe),
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

2. Karta terenu 02.US:

- 1) powierzchnia: 1,82 ha,
- 2) przeznaczenie: **US** - tereny sportu i rekreacji, w strefie B - parking naziemny,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy oraz innych elementów zagospodarowania przestrzennego muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu sportowo-rekreacyjnego w sąsiedztwie lasów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
 - a) linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, odległość nowej zabudowy od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego minimum 12,0 m,

- b) maksymalna wysokość zabudowy 8,0 m,
- c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę 300 m²,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
 - w strefie A 80%, w przypadku zastosowania nawierzchni ze sztucznej murawy - 30%,
 - w strefie B 30%,
- e) minimalny udział terenów zieleni.
 - w strefie A 80%, w przypadku zastosowania nawierzchni ze sztucznej murawy - 30%,
 - w strefie B 30%,
- f) forma zabudowy wolnostojąca,
- g) geometria dachu dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- h) intensywność zabudowy nie dotyczy,
- i) warunki podziału nieruchomości
 - minimalna wielkość działki dowolna, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - szerokość frontu działek dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w nawiązaniu do podziałów istniejących,
- j) inne ustalenia nie ustala się,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, określony w przepisach odrębnych,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, strefy B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6,
 - b) budynki/obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - c) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe. dopuszcza się na okres trwania imprez,
 - 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, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od drogi wewnętrznej 05 KDW,
 - b) parkingi
 - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - w strefie B (wydzielonej liniami podziału wewnętrznego) nie więcej niż 30 mp, częściowo dla funkcji usługowej na terenie 01.U,
 - dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych w granicach terenu 05 KDW (zatków postojowe),
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

3. Karta terenu 03.KDL:

- 1) powierzchnia 0,10 ha,
- 2) przeznaczenie **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
- 3) klasa i nazwa ulicy lokalna, ul 23 Marca,
- 4) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry nie ustala się,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
- 5) powiązania z układem zewnętrznym
 - a) w zakresie komunikacji drogowej do AI Niepodległości,
 - b) w zakresie uzbrojenia do układu magistralnego,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) zachowanie cennego drzewostanu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, strefy B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6,
 - b) ochroną obejmuje się kamienną nawierzchnię – bruk, zachowaną w północnej części terenu,
- 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) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art 38 pkt 2 oraz art 38a ust 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu. ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

4. Karta terenu 04.KDW:

- 1) powierzchnia 0,20 ha,
- 2) przeznaczenie **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- 3) klasa i nazwa ulicy droga wewnętrzna, bez nazwy,
- 4) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry nie ustala się,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
 - d) inne ustala się zachowanie zatok postojowych,
- 5) powiązania z układem zewnętrznym.
 - a) w zakresie komunikacji drogowej poprzez układ ulic lokalnych,
 - b) w zakresie uzbrojenia do układu magistralnego,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody. odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego. teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, strefy B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6;
- 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) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art 38 pkt 2 oraz art. 38a ust 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 3,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

5. Karta terenu 05.KDW:

- 1) powierzchnia 0,25 ha,
- 2) przeznaczenie **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- 3) klasa i nazwa ulicy droga wewnętrzna, bez nazwy,
- 4) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodna z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry nie ustala się,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
 - d) inne dopuszcza się zatoki postojowe,
- 5) powiązania z układem zewnętrznym
 - a) w zakresie komunikacji drogowej, poprzez układ ulic lokalnych,
 - b) w zakresie uzbrojenia do układu magistralnego,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12.02 1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03 2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, strefy B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
- 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) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art 38 pkt 2 oraz art 38a ust 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 3,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 5

Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%

§ 6

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

§ 7

1. Traci moc uchwała Nr XXI/280/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 12 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie w zakresie terenu 09 U (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 24 października 2016 r., poz. 3486).
2. Tracą moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem:
 - 1) uchwała Nr XII/168/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 12 z dn. 15 lutego 2008 r., poz. 333);
 - 2) uchwała Nr XXVIII/392/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 17 maja 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie w zakresie karty terenu nr 11 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 5 lipca 2013 r., poz. 2728).

§ 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 Czarzyńska-Jachim

09.06.2025
pod względem prawny
09.06.2025
Magdalena Czarzyńska-Jachim
nadse Prezydent

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XII/366/2021 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Pomorskiego Centrum Reumatologicznego im. dr Jadwigi Titz-Kosko w mieście Sopotcie.

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Sopotu projekt planu obejmuje obiekty Pomorskiego Centrum Reumatologicznego im. dr Jadwigi Titz-Kosko razem z jego najbliższym otoczeniem (w tym fragment pasa drogowego ul. 23 Marca, fragment ulicy wewnętrznej osiedla oraz teren Stadionu Piłki Nożnej MOSiR) o łącznej powierzchni 3,04 ha.

Głównym celem podjęcia prac nad projektem planu jest określenie warunków dla budowy nowego obiektu usługowego z zakresu ochrony zdrowia w miejscu obiektów Pomorskiego Centrum Reumatologicznego przy ul. 23 Marca.

Obszar objęty projektem planu położony jest w zachodniej części miasta. Graniczy z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz z ul. 23 Marca i osiedlem „Przylesie”, leży w zasięgu strefy B2 ochrony uzdrowskiej. Art. 38 pkt 2 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich określa dla całej strefy „B” ochrony uzdrowskiej procentowy udział terenów zieleni, czyli powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową, na nie mniej niż 50%. W projekcie planu przyjęto niższe wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnego udziału terenów zieleni. Przyjęte wskaźniki są dostosowane do warunków istniejącego i planowanego zainwestowania i nie wpłyną na obniżenie wielkości terenów zieleni w strefach „B” (w strefach „B1” i „B2” znajduje się łącznie 900,7 ha terenów zieleni, co stanowi 82,7% ich powierzchni, a powierzchnia obszaru objętego projektem planu to zaledwie 1,28 ha).

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach 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-OA/K-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie B-2 ochronnej krajobrazu. Zapisy projektu planu dostosowane są do warunków ochrony konserwatorskiej.

Szczegóły przyjętych założeń, w tym wskaźniki i uwarunkowania urbanistyczne zawierają ustalenia niniejszej uchwały Rady Miasta Sopotu wraz z 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-3 „Przylesie - Okrężna”.

Projekt uchwały 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 1.1 Standard usług publicznych* poprzez wskazane, główne kierunki działań *1.1.1 Gwarancja bezpieczeństwa socjalnego*, w tym *uruchomienie zakładu opiekuńczo-leczniczego*, *1.1.2 Gwarancja jakości i dostępności usług publicznych kierowanych do każdej grupy wiekowej*, *Cel operacyjny 2.1 Uzdrawisko*, poprzez wskazane, główne kierunki działań *2.1.1 Rozwój ogólnodostępnej infrastruktury około-uzdrowskiej* oraz *2.1.4 Stworzenie warunków dla poszerzenia palety usług uzdrowskich oraz grup ich odbiorców*.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 marca 2025 r. do 25 kwietnia 2025 r. W okresie wyłożenia, w dniu 7 kwietnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 12 maja 2025 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 ze zmianami) poprzez stosowne 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

poszczególnych terenów, 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 równolegle 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 będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych,
- nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczenia tych wód,
- nie wpłynie na zmianę poziomu pól elektromagnetycznych,
- wpłynie korzystnie na zachowanie walorów krajobrazowych, historycznych i kulturowych

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku zaopiniował projekt planu z uwagą: „Planowane zagospodarowanie terenu nie może powodować zmian stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich, w tym nie może utrudniać obiegu wody (między innymi spływu i odprowadzenia wód opadowych)”. Wyjaśnia się, że zgodnie z ustaleniami Prognozy oddziaływania na środowisko, w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu nie prognozuje się możliwości wystąpienia nawet krótkookresowej czy miejscowej zmiany stosunków wód gruntowych w wyniku realizacji planowanego zagospodarowania. W takim przypadku, przy braku prognozowanych zmian i przekształceń stosunków wód gruntowych, nie przewiduje się oddziaływań na tereny przyległe, w tym przede wszystkim na tereny leśne Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego oraz na użytkowe warstwy wodonośne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska”, na których oparte są między innymi, studnie komunalnych ujęć wód podziemnych w Sopocie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie zaopiniował projekt planu bez uwag. Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny nie przedstawił stanowiska w sprawie zaopiniowania projektu planu udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, co zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) uznano za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu.

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

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. Prognozuje się, że skutki realizacji ustaleń projektu planu nie będą źródłem 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 oceny stanu aerosanitarnego uzdrowiska czy oceny stanu zachowania przyrody w mieście.

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. 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 tym zakresie w ramach procedury opiniowania i uzgodnień), 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 31 marca 2025 r. do 25 kwietnia 2025 r. W dniu 7 kwietnia 2025 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 terenu zabudowanego i zagospodarowanego 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.

WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU

Magdalena Cieślak

Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury


mgr inż. arch. Agneta Szumkowiak