

UCHWAŁA 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 Sopotie

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

§ 1

- 1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich – fragment północnego pasa nadmorskiego od Potoku Kamiennego do wejścia nr 26, w mieście Sopotie oznaczony symbolem R-2/03 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 dla rowerów, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej,
 - 2) **maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę** - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w przepisach szczegółowych w § 4,
 - 3) **minimalna powierzchnia biologicznie czynna** - minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w przepisach szczegółowych w § 4,
 - 4) **minimalny udział terenów zieleni** - minimalna wielkość powierzchni gruntu pokrytego roślinnością w rozumieniu przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej lub wg ustaleń szczegółowych zawartych w przepisach szczegółowych w § 4,

- 5) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób z niepełnosprawnością, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnością,
- 6) **miejsce postojowe dla rowerów** - stanowisko postoju rowerów wyposażone w stojak rowerowy dla dwóch rowerów,
- 7) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji, obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym,
- 8) **obiekty tymczasowe** - tymczasowe obiekty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę - przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie nie dłuższym niż 180 dni lub w terminie określonym w przepisach szczegółowych zawartych w § 4,
- 9) **zabudowa odtworzeniowa** - zabudowa stała, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości oraz do ustalonej planem wysokości,
- 10) **infrastruktura plażowa** - infrastruktura o funkcjach związanych z obsługą plaż, przeznaczona do czasowego użytkowania w okresie nie dłuższym niż 180 dni lub w terminie określonym w przepisach szczegółowych zawartych w § 4,
- 11) **zespół sanitarny** - wolnostojący, ogólnodostępny stały obiekt zawierający toalety i/lub natryski o powierzchni zabudowy do 40 m²,
- 12) **zaplecze** - utwardzona przestrzeń przeznaczona na sprzęt do obsługi plaż i pawilonów plażowych (bez możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej) o powierzchni do 20 m² z możliwością obudowy i częściowego przykrycia, maksymalna powierzchnia lekkiego przykrycia - 20% powierzchni zaplecza, maksymalna wysokość obudowy 1,8 m,
- 13) **zespół saun** - zespół nie więcej niż czterech obiektów tymczasowych o przeznaczeniu związanym z funkcją sauny, wolnostojących o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy, zawierający nie więcej niż dwie sauny, szatnię oraz toaletę z natryskiem,
- 14) **pawilon plażowy** - obiekt budowlany stały lub tymczasowy usytuowany na terenie oznaczonym symbolem literowym PL o funkcjach związanych z obsługą użytkowników plaż,
- 15) **drewniane chodniki** - chodniki o szerokości 1,2 m do 1,5 m z możliwością lokalnego, niezbędnego poszerzenia z uwagi na potrzeby osób z niepełnosprawnościami, powierzchnie drewnianych chodników wlicza się do ustalonej wielkości powierzchni tarasów,
- 16) **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, schodów zewnętrznych na parter, urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki), tarasów, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
- 17) **zasięg wody powodziowej 1%** - obszar zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat, wg mapy zagrożenia powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK),
- 18) **poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 50, 200** - poziom ochrony brzegu morskiego ustalony w przepisach odrębnych, zapewniający bezpieczeństwo zaplecza dla sytuacji sztormowej o prawdopodobieństwie wystąpienia odpowiednio raz na 50 lat i raz na 200 lat,
- 19) **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 lub w stosunku do których przyjęto zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę;
- 20) **budynki istniejące** - budynki, które istnieją w dniu wejścia w życie niniejszego planu, za istniejące budynki uznaje się również te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę lub w stosunku do których przyjęto zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę,
- 21) **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,
- 22) **obiekty objęte ochroną konserwatorską** - obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 23) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 24) **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 9 terenów o łącznej powierzchni 16,53 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 09 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi
 - 1) PL – tereny plaż nadmorskich i wydm,
 - 2) U – tereny zabudowy usługowej,
 - 3) KX – tereny wydzielonych publicznych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - 4) KDX – tereny wydzielonego ciągu pieszego, publicznej drogi klasy dojazdowej
- 4 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów,
 - 2) należy dążyć do zachowania / odtworzenia widoku z alei spacerowej w kierunku Zatoki Gdańskiej poprzez stosowanie niskich gatunków roślinności wydmowej,
 - 3) ustala się zakaz lokalizowania budowli, urządzeń i instalacji, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego,
 - 5) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu,
 - 6) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale.
- 5 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
 - 1) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005), granice obszaru Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu; w granicach obszaru Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
 - 2) w granicach obszaru objętego planem występuje pas wydm administrowany przez Urząd Morski w Gdyni, dla którego ustala się
 - a) ochronę biologiczno - techniczną wydmy, ochronę powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów w możliwie maksymalnym stopniu,
 - b) obowiązek uzyskania wymaganych przepisami prawa odpowiednich decyzji administracyjnych w przypadku konieczności dokonania wycinek drzew i krzewów, ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków, drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową,
 - c) obowiązek ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną, wymagane zapewnienie ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody (realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienia od zakazów w stosunku do gatunków chronionych),
 - d) dla wejść na plażę (łączących aleję nadmorską z plażą) zalecany rodzaj nawierzchni - naturalna (piasek), drewniana lub z kamienia naturalnego, szerokość - 5,0 - 8,0 m,
 - 3) w pasie wydm ustala się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, dopuszcza się wejścia na plażę, w tym zjazdy techniczne, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - 4) w pasie wydm zaleca się nowe nasadzenia roślin z zastosowaniem niskich gatunków roślinności wydmowej w celu zachowania widoku z alei spacerowej w kierunku Zatoki Gdańskiej,
 - 5) obszar objęty planem położony jest w strefie A1 ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie „A” uzdrowiska,

- 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp ,
 - 7) zaleca się zagospodarowanie wód deszczowych poprzez np ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne z funkcją podlewania zieleni, dachy zielone, nawierzchnie przepuszczalne itp ,
 - 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego,
 - 9) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - 10) zespoły sanitarne nie mogą być ekspozowane, należy otoczyć je naturalną zielenią izolacyjno-krajobrazową tworzącą barierę wizualną (konieczność wprowadzenia zieleni wielowarstwowej/pnączy),
 - 11) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w § 4, w kartach terenów
- 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr 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, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu oraz częściowo w granicach strefy A-2 konserwacji urbanistycznej (granice między strefami uwidoczniono na rysunku planu) – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - 2) w obszarze planu obejmującym fragment strefy B-2 ochronnej krajobrazu ochronie podlega przedpole zespołu zabytkowego miasta i historyczna sylweta widziana od strony Zatoki Gdańskiej, ustala się
 - a) ochronę ekspozycji widokowej sylwety miasta Sopotu widzianej od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie,
 - b) ochronę ekspozycji widokowej Zatoki Gdańskiej widzianej z alei spacerowej wzdłuż zachodniej granicy planu,
 - c) konieczność harmonijnego wkomponowania zagospodarowania terenu w kontekst krajobrazu naturalnego oraz historycznej sylwety miasta widzianej od strony Zatoki Gdańskiej oraz klifu w Orłowie,
 - d) ustala się zakaz realizacji nowych elementów (w tym obiektów budowlanych) negatywnie wpływających na sylwetę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej, stanowiących ahistoryczny element w sylwecie miasta,
 - e) w przypadku budowy lub rozbudowy obiektów wymóg sporządzania studiów krajobrazowych, których zadaniem będzie uzasadnienie rozwiązań przyjętych w koncepcji architektonicznej w zakresie określenia gabarytów tych obiektów, zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów oraz rozwiązań materiałowych i kolorystycznych z nawiązaniem do dobrych przykładów architektury w okolicy,
 - 3) występujące w granicach planu fragmenty strefy A-2 konserwacji urbanistycznej wypełniają obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
 - a) zespół Łazienek Południowych, Al. Wojska Polskiego 1, nr rejestru 1068,
 - b) fragment mola spacerowego wraz z założeniem Skweru Kuracyjnego (d. Ogrodu Zdrojowego) z relikami d. III Domu Zdrojowego, ul. Powstańców W-wy 2-4-6, nr rejestru 1002,
 - c) fragment terenu Grand Hotelu, ul. Powstańców W-wy 12/14, nr rejestru 1139,
 - 4) w granicach obszaru objętego planem nie występują inne obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, a także obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,
 - 5) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanej historycznej struktury przestrzennej w granicach określonych na rysunku planu oraz w całości w strefie ochrony ekspozycji sylwety miasta widzianej od strony morza, zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 6 pkt 2 i 3, w granicach ww. strefy wymagane ograniczenie nadmiernej eksploatacji środowiska przyrodniczego przyczyniającej się do degradacji krajobrazu kulturowego,
 - 6) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych
 - a) zabudowa oraz inne formy zagospodarowania terenu muszą być zharmonizowane pod względem formy zasad podziałów i proporcji, a także detali, kolorystyki i zastosowanych materiałów budowlanych z krajobrazem naturalnym oraz historyczną sylwetą miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej oraz klifu w Orłowie,
 - b) wkomponowanie zabudowy oraz detali architektonicznych w krajobraz kulturowy miasta,

- c) stosowanie jako dominujących, tradycyjnych materiałów budowlanych, dopuszcza się stosowanie innych wysokiej klasy materiałów jako materiał uzupełniający

7 Szczegółne warunki zagospodarowania terenów

- 1) część obszaru objętego planem położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005), granice obszaru Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu, w granicach obszaru Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu, w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego B-2 ochronnej krajobrazu oraz częściowo w strefie A-2 konserwacji urbanistycznej, gdzie obowiązują zasady ochrony wg przepisów zawartych w ust 6,
- 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, w strefie ochrony uzdrowiskowej mają zastosowanie przepisy art 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych,
- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, granice pasa technicznego uwidoczniono na rysunku planu, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach pasa technicznego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, obowiązują przepisy odrębne ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej,
- 5) obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią od strony morza - pas techniczny brzegu morskiego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
- 6) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,
- 7) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza na odcinku od południowej granicy planu do 77,25 km brzegu morskiego (tj ok 40 m od północnej granicy terenu 07 U) – 200 lat, na odcinku od 77,25 km do północnej granicy planu – 50 lat, ustala się obowiązek utrzymania wydm w stanie odpowiadającym wyżej przyjętemu poziomowi bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza, podstawa prawna Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 września 2022 r w sprawie minimalnych poziomów bezpieczeństwa brzegu morskiego oraz przebiegu granicznej linii ochrony brzegu morskiego,
- 8) na odcinku brzegu morskiego w granicach planu dopuszcza się
 - a) umocnienia brzegowe oraz sztuczne zasilanie plaż zgodnie z „Programem ochrony brzegów morskich”,
 - b) budowę urządzeń technicznych związanych z obsługą plaż i morskich wód wewnętrznych,
- 9) w sytuacji planowanych do realizacji zadań statutowych z zakresu administracji morskiej (np refulacja plaży, realizacja zabezpieczeń biotechnicznych), obiekty tymczasowe oraz stałe tarasy, na wniosek Urzędu Morskiego w Gdyni, winny zostać rozebrane i usunięte z terenu plaży;
- 10) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej i zakłóceniem przepływu wód w warstwach wodonośnych,
- 11) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z zachowaniem wymogów zapewnienia dostępu dla prac remontowo-awaryjnych dla układów wylotowych A, B i C wyprowadzających wody potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej na odległość ok 400 m od linii brzegowej oraz dla istniejącego systemu kanalizacji deszczowej i melioracji - w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów (ZDiZ w Sopocie), teren, jaki powinien zostać wyznaczony na w/w dostęp, to pas technologiczny wzdłuż kolektorów (kanałów) uwidocznionych na rysunku planu o szerokości min 5,0 m z każdej ze stron, licząc od skrajnej krawędzi przewodu, na obszarze tak wyznaczonego pasa technologicznego nie wolno lokalizować żadnych obiektów trwale związanych z gruntem, lokalizacja obiektów tymczasowych powinna być każdorazowo uzgadniana z gestorem sopockiego systemu gospodarowania wodami,
- 12) lokalizację wszystkich obiektów stałych i tymczasowych oraz infrastruktury technicznej, w tym także infrastruktury dla tych obiektów należy uzgadniać z zarządcą systemów wodnych potoków i kanalizacji deszczowej,
- 13) obszar objęty planem położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, projekty planowanych inwestycji należy uzgadniać z Regionalnym Centrum Informatyki Gdynia

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

9 Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1) ustalenia w zakresie komunikacji.
 - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o Aleję Franciszka Mamuszki i Aleję Wojska Polskiego w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
 - b) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie dotyczy, w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji parkingów,
 - c) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów
 - funkcje gastronomiczne 1 mr / 20 m² powierzchni do konsumpcji,
 - pozostałe funkcje usługowe 0 mr,
 - d) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów zabezpieczenie potrzeb w granicach terenu, parkingi rowerowe w granicach terenów 01 PL i 02 PL lokalizować przy wejściach na plażę poza pasem wydm, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - e) ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego do prac remontowo-awaryjnych systemu wodnego „Wyprowadzenie wód sopockich potoków w głąb Zatoki Gdańskiej” oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów,
- 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., zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów wodnych, obiektów małej retencji,
 - dopuszcza się zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci, 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,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc do parkowania wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - d) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne np gaz, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii,
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii,
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- 8) gospodarka odpadami selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie, zaleca się stosowanie śmietników podziemnych

10 Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem.

- 1) wymaga się zabezpieczenia potrzeb osób z niepełnosprawnościami w obiektach budowlanych i wejściach na plażę,
- 2) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,
- 3) przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym,
- 4) dopuszcza się zabudowę odtworzeniową,
- 5) dla istniejących budynków ustala się
 - a) możliwość zachowania sposobu użytkowania,
 - b) zachowanie gabarytów z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,

- 6) określone w § 4, w kartach terenów maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej;
- 7) określone w § 4, w kartach terenów warunki podziału nieruchomości nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4

1. Karta terenu 01.PL:

- 1) powierzchnia 9,41 ha,
- 2) przeznaczenie **PL** - tereny plaż nadmorskich, dopuszcza się zabudowę wg ustaleń zawartych w poniższych punktach niniejszej karty terenu i na rysunku planu z przeznaczeniem na cele obsługi użytkowników plaż i przyległych terenów rekreacyjnych, dla zabudowy na terenie plaż dopuszcza się dodatkowo funkcję uzdrowiskową, w granicach terenu występuje pas wydm o powierzchni 1,60 ha wyłączony z możliwości zabudowy, określony na rysunku planu,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) obowiązuje ochrona ekspozycji widokowej
 - wód Zatoki Gdańskiej od strony plaż,
 - plaż wraz z tłem, które w większości tworzą kompleksy zieleni wysokiej, od strony Zatoki Gdańskiej,
 - b) forma, detal i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnego zagospodarowania plaż,
 - c) należy dążyć do standaryzacji (ujednolicenia) form obiektów tymczasowych lokalizowanych na plaży, których podstawowym, powtarzalnym elementem powinien być obiekt o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² i o proporcjach rzutu zbliżonych do kwadratu,
 - d) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe wg przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę
 - przy wejściu na plażę nr 12 w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy - pawilon plażowy stały o powierzchni zabudowy do 140 m², zakres dopuszczalnych funkcji gastronomia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa, kultura, usługi edukacyjno-rekreacyjne, przechowywanie i wypożyczanie sprzętu plażowego, dopuszcza się toalety ogólnodostępne dla obsługi ruchu turystycznego w ramach dopuszczonej powierzchni zabudowy,
 - przy wejściu na plażę nr 14 zespół sanitarny, orientacyjna lokalizacja wg rysunku planu,
 - przy wejściu na plażę nr 15 w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy - pawilon plażowy stały o powierzchni zabudowy do 200 m², zakres dopuszczalnych funkcji gastronomia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa, kultura, usługi edukacyjno-rekreacyjne, przechowywanie i wypożyczanie sprzętu plażowego, dopuszcza się toalety ogólnodostępne dla obsługi ruchu turystycznego w ramach dopuszczonej powierzchni zabudowy,
 - przy wejściu na plażę nr 17 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, dopuszcza się dodatkowo, między liniami zabudowy a pasem wydm dwa stałe pawilony związane z obsługą szkoły żeglarskiej o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy oraz zespół sanitarny,
 - między wejściami na plażę nr 19 i 20 w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy - pawilon plażowy stały o powierzchni zabudowy do 280 m², od strony północnej częściowo poza linią zabudowy dopuszcza się dobudówkę zaplecza, zakres dopuszczalnych funkcji gastronomia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa, kultura, usługi edukacyjno-rekreacyjne, przechowywanie i wypożyczanie sprzętu plażowego, dopuszcza się toalety ogólnodostępne dla obsługi ruchu turystycznego w ramach dopuszczonej powierzchni zabudowy,
 - między południową granicą *strefy plaży przed hotelami* a arkadami Skweru Kuracyjnego, poza zasięgiem wody powodziowej 1%, dopuszcza się lokalizację zespołu sanitarnego, orientacyjna lokalizacja wg rysunku planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 16% powierzchni terenu,
 - f) forma zabudowy wolnostojąca z zaleceniem drewna jako materiału dominującego,

- g) geometria dachu dowolna,
- h) intensywność zabudowy nie dotyczy,
- i) warunki podziału nieruchomości nie dotyczy,
- j) inne ustalenia
 - przy pawilonach plazowych stałych przy wejściach na plażę nr 12, 15, 17, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, dopuszcza się po jednym drewnianym, naziemnym tarasie całorocznym z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami o łącznej powierzchni do 150 m² każdy, tarasy i chodniki nie mogą naruszać obszaru określonego na rysunku planu, jako pas wydmy,
 - przy pawilonie plazowym stałym między wejściami na plażę nr 19 i 20 w jego bezpośrednim sąsiedztwie, dopuszcza się drewniany, naziemny taras całoroczny z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami o łącznej powierzchni do 300 m², tarasy i chodniki nie mogą naruszać obszaru określonego na rysunku planu, jako pas wydmy,
 - na tarasach przy pawilonach plazowych, w rejonie wejść na plażę nr 12 i 17, poza sezonem letnim (od 1.10 do 30.04), dopuszcza się obudowę przezierną i lekkie przykrycie z następującymi warunkami: maksymalna powierzchnia lekkiego przykrycia 40% powierzchni tarasu przy pawilonie w rejonie wejścia nr 12 i 100% przy pawilonie w rejonie wejścia nr 17, 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,
 - między wejściami na plażę nr 19 i 20, dopuszcza się zachowanie lokalizacji pomostu, jako obiektu wysuniętego w morze prostopadle do brzegu, zaopatrzonego w zabezpieczenia przed potencjalnymi zagrożeniami związanymi z użytkowaniem w sposób niewłaściwy, zagrażający zdrowiu lub życiu,
 - dopuszcza się ruch pojazdów posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa itp. oraz utwardzone wjazdy ratownicze,
 - wejście na plażę nr 16 przewidzieć jako wjazd techniczny na plażę umożliwiający przejazd ciężkiego sprzętu o masie do 40 ton,
 - ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej” w uzgodnieniu z zarządcą tego systemu,
 - w rejonie wejść na plażę nr 15 i 17, na terenie plaży poza pasem wydmy oraz zasięgiem wody powodziowej 1%, dopuszcza się stałe, całoroczne place zabaw dla dzieci wyposażone w elementy zagospodarowania z materiałów naturalnych, orientacyjne lokalizacje wg rysunku planu oraz przy wejściu na plażę nr 15 dojazd dla osób z niepełnosprawnościami do placu zabaw, zakończony platformą o powierzchni do 20 m²,
 - zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) ochrona biologiczno - techniczna wydmy, w tym zalecane nowe nasadzenia niskich roślin wydmych,
 - b) teren sąsiaduje od strony wschodniej z obszarem Natura 2000 – Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” (PLB 220005),
 - c) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 2,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 6,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe nie dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 12,
 - b) urządzenia techniczne dopuszcza się,
 - c) zieleni dopuszcza się,
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

- a) część terenu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005), granice obszaru Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu, w granicach obszaru Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
- b) teren położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
- c) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębnej ustawy Prawo Wodne,
- d) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- e) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot - obowiązują przepisy art 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- f) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 10,
- g) obszar objęty planem położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 13,
- h) przez teren przebiegają uwidocznione na rysunku planu kolektory (kanały) Potoku Kamiennego, Potoku Grodowego, Potoku Babidolskiego i Potoku Kuźniczego, stanowiące część systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków w głąb Zatoki Gdańskiej”, wzdłuż kolektorów zachować pas techniczny o szerokości 5,0 m z każdej ze stron, licząc od skrajnej krawędzi przewodu zapewniający dostęp do prac remontowo-awaryjnych, na obszarze pasa technicznego nie wolno lokalizować żadnych obiektów trwale związanych z gruntem,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,
 - c) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego wg ustaleń zawartych w § 3 ust 7 pkt 7,
 - d) dopuszcza się urządzenia związane z nawigacją i ratownictwem, infrastrukturą techniczną oraz zejścia na plażę i zjazdy techniczne,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od ulic Grunwaldzkiej, Piastów, Bolesława Chrobrego poprzez ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz poprzez wejścia na plażę określone na rysunku planu, na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu
 - a) w pasie terenu o szerokości 10,0 m od linii brzegowej ustala się zakaz zabudowy oraz zagospodarowania sezonowego,
 - b) poza pasem wydm oraz poza pasem terenu określonym pod lit a, dopuszcza się zagospodarowanie plaż obejmujące obiekty tymczasowe, zgodnie z zapisami określonymi w planie oraz infrastrukturę plażową, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż:
 - wieże ratowników, terenowe urządzenia sportowe,
 - przebieralnie (maksimum 2 obiekty przy każdym wejściu na plażę), prysznice/opłukiwacze (maksimum 2 obiekty przy każdym wejściu na plażę), namioty (maksimum 1 namiot przy każdym wejściu na plażę), toalety ogólnodostępne o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy obiekt (maksimum 1 obiekt przy każdym wejściu na plażę z wyjątkiem wejść nr 18, 19, 20, 21, 22),
 - przed terenem 03 U, w strefie lokalizacji tymczasowych namiotów wielkokubaturowych określonej na rysunku planu w okresie od 1 września do 31 maja 1 namiot wielkokubaturowy o powierzchni do 2000 m², towarzyszący uroczystościom i imprezom np kongresom (okres funkcjonowania namiotu jednorazowo nie może być dłuższy niż 60 dni), nie więcej niż dwa bufety o powierzchni zabudowy do 10 m² każdy oraz obiekt do 100 m² powierzchni zabudowy o funkcji związanej z obsługą plaż z wyjątkiem gastronomii,
 - przy terenie 04 U, poza pasem wydm oraz zasięgiem wody powodziowej 1%, trzy drewniane, naziemne tarasy z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami o łącznej powierzchni do 100 m² każdy,

- w strefie plaży przed hotelami oznaczonej na rysunku planu - dla każdego z hoteli pawilon plażowy do 100 m² powierzchni zabudowy o funkcji gastronomicznej, nie więcej niż dwa bufety o powierzchni zabudowy do 10 m² każdy, obiekt do 40 m² powierzchni zabudowy o funkcji związanej z obsługą plaż z wyjątkiem gastronomii, dla każdego pawilonu plażowego drewniany, naziemny taras z towarzyszącym drewnianym chodnikiem o łącznej powierzchni do 100 m²,
- przy wejściu na plażę nr 14 pawilon plażowy o funkcji gastronomicznej i/lub obsługi plaż o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m², orientacyjna lokalizacja wg rysunku planu oraz drewniany, naziemny taras z towarzyszącym drewnianym chodnikiem o łącznej powierzchni do 100 m²,
- na długości do 150 m od Molo w kierunku północnym jednorazowo na okres nie dłuższy niż 5 dni (wraz z montażem i demontażem) możliwość lokalizacji tzw. infrastruktury wydarzeniowej jako podestu 5 m x 6 m dla potrzeb realizacji telewizyjnych, transmisji studia festiwalowego, promowania wydarzeń sportowych z możliwością postawienia namiotów na podestach w przypadku złych warunków atmosferycznych, ewentualne namioty zaplecza maksimum 6 namiotów 3 m x 3 m,
- 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

2. Karta terenu 02.PL:

- 1) powierzchnia 4,93 ha,
- 2) przeznaczenie **PL** - tereny plaż nadmorskich, dopuszcza się zabudowę wg ustaleń zawartych w poniższych punktach niniejszej karty terenu i na rysunku planu z przeznaczeniem na cele obsługi użytkowników plaż i przyległych terenów rekreacyjnych, dla zabudowy na terenie plaż dopuszcza się dodatkowo funkcję uzdrowiskową, w granicach terenu występuje pas wydm o powierzchni 1,22 ha wyłączony z możliwości zabudowy, określony na rysunku planu,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) obowiązuje ochrona ekspozycji widokowej
 - od strony plaż - wód Zatoki Gdańskiej,
 - od strony Zatoki Gdańskiej - plaż wraz z tłem, które w większości tworzą kompleksy zieleni wysokiej,
 - b) forma, detal i kolorystyka elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnego zagospodarowania plaż,
 - c) należy dążyć do standaryzacji (ujednolicenia) form obiektów tymczasowych lokalizowanych na plaży, których podstawowym, powtarzalnym elementem powinien być obiekt o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² i o proporcjach rzutu zbliżonych do kwadratu,
 - d) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe wg przepisów odrębnych,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę
 - między wejściem na plażę nr 23 i Molo, poza pasem wydm oraz poza zasięgiem wody powodziowej 1% zespół sanitarny, orientacyjna lokalizacja wg rysunku planu,
 - przy wejściu na plażę nr 23 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,
 - przy wejściach na plażę nr 24, 25, 26 pawilony plażowe stałe o powierzchni zabudowy do 40 m² każdy, orientacyjne lokalizacje wg rysunku planu, zakres dopuszczalnych funkcji gastronomia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa, kultura, usługi edukacyjno-rekreacyjne, przechowywanie i wypożyczanie sprzętu plażowego, dopuszcza się toalety ogólnodostępne dla obsługi ruchu turystycznego w ramach dopuszczonej powierzchni zabudowy,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 23% powierzchni terenu,
 - f) forma zabudowy wolnostojąca z zaleceniem drewna jako materiału dominującego,
 - g) geometria dachu dowolna,
 - h) intensywność zabudowy nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości nie dotyczy,
 - j) inne ustalenia

- przy wejściu na plażę nr 23, przy pawilonie plazowym stałym, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ale poza zasięgiem wody powodziowej 1%, dopuszcza się drewniany, naziemny taras całoroczny z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami o łącznej powierzchni do 150 m², taras i chodniki nie mogą naruszać obszaru określonego na rysunku planu, jako pas wydmy,
 - przy wejściach na plażę nr 24, 25, 26, przy pawilonach plazowych stałych, w ich bezpośrednim sąsiedztwie, dopuszcza się po jednym drewnianym, naziemnym tarasie całorocznym z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami o łącznej powierzchni do 150 m² każdy, tarasy i chodniki nie mogą naruszać obszaru określonego na rysunku planu, jako pas wydmy,
 - na tarasie przy pawilonie plazowym 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,
 - na tarasach przy pawilonach plazowych w rejonie wejść na plażę nr 24, 25, 26, poza sezonem letnim (od 1 10 do 30 04) dopuszcza się obudowę przezierną i lekkie przykrycie z następującymi warunkami: maksymalna powierzchnia lekkiego przykrycia - 40% 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,
 - przy wejściu na plażę nr 23 dopuszcza się parking rowerowy o nawierzchni naturalnej, przepuszczalnej, w istniejącej lokalizacji o powierzchni do 500 m², orientacyjna lokalizacja wg rysunku planu,
 - dla obiektów przy wejściach na plażę nr 23 i nr 24 wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej”, wg ustaleń zawartych w pkt 9 lit h,
 - dopuszcza się ruch pojazdów posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa itp. oraz utwardzone wjazdy ratownicze,
 - ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej” w uzgodnieniu z zarządcą tego systemu,
 - zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
- a) teren sąsiaduje od strony wschodniej z obszarem Natura 2000 – Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” (PLB 220005),
 - b) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KLI/0138/79 z dnia 12 02 1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAIK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 2,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują, w granicach terenu znajdują się
 - wpisane do rejestru zabytków obecnie nieistniejące pomosty wyprowadzone z Łazienek Południowych w kierunku wód Zatoki Gdańskiej uwidocznione na rysunku planu, Łazienki Południowe, Al. Wojska Polskiego 1, nr rejestru 1068,
 - granica ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego Łazienek Północnych, Łazienki Południowe, Al. Wojska Polskiego 1, nr rejestru 1068,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 6,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych
- a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe nie dopuszcza się z zastrzeżeniem pkt 12,
 - b) urządzenia techniczne dopuszcza się,
 - c) zieleń dopuszcza się,
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

- a) część terenu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005), granice obszaru Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu, w granicach obszaru Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
 - b) teren położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
 - d) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - f) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 10,
 - g) obszar objęty planem położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 13,
 - h) przez teren przebiegają uwidocznione na rysunku planu kolektory (kanały) Potoku BMC (Wiejskiego) i Potoku Środkowego, stanowiące część systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków w głąb Zatoki Gdańskiej”, wzdłuż kolektorów zachować pas techniczny o szerokości 5,0 m z każdej ze stron, licząc od skrajnej krawędzi przewodu zapewniający dostęp do prac remontowo-awaryjnych, na obszarze pasa technicznego nie wolno lokalizować żadnych obiektów trwale związanych z gruntem,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - b) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,
 - c) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego wg ustaleń zawartych w § 3 ust 7 pkt 7,
 - d) dopuszcza się urządzenia związane z nawigacją i ratownictwem, infrastrukturą techniczną oraz zejścia na plażę i zjazdy techniczne,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) dostępność drogowa od ulicy Grunwaldzkiej poprzez ciągi piesze i pieszo-jezdne oraz poprzez wejścia na plażę określone na rysunku planu, na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu
- a) w pasie terenu o szerokości 10,0 m od linii brzegowej ustala się zakaz zabudowy oraz zagospodarowania sezonowego,
 - b) poza pasem wydmy oraz poza pasem terenu określonym pod lit a, dopuszcza się zagospodarowanie plaż obejmujące obiekty tymczasowe, zgodnie z zapisami określonymi w planie oraz infrastrukturę plażową, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż
 - wieże ratowników, terenowe urządzenia sportowe,
 - przebieralnie (maksimum 2 obiekty przy każdym wejściu na plażę), prysznice/opłukiwacze (maksimum 2 obiekty przy każdym wejściu na plażę), namioty (maksimum 1 namiot przy każdym wejściu na plażę), toalety ogólnodostępne o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy obiekt (maksimum 1 obiekt przy każdym wejściu na plażę z wyjątkiem wejść nr 24, 25),
 - między wejściem na plażę nr 23 i Molo terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne, plac zabaw dla dzieci, drewniany naziemny taras widokowy dla osób z niepełnosprawnościami nietrwale związany z gruntem (bez usług gastronomicznych),
 - na długości do 150 m od Molo w kierunku południowym w sezonie letnim (czerwiec-wrzesień) jednorazowo na okres nie dłuższy niż 7 dni możliwość lokalizacji tzw infrastruktury wydarzeniowej, w tym trybuny 3 poziomowe (3 poziomy siedzeń) o maksymalnej wysokości 1,60 m i szerokości panelu 2 m i łącznej długości nie większej niż 30 m dla każdego panelu, zlokalizowane wokół istniejących boisk do siatkówki z funkcją użytkowania dwóch boisk sportowych, podest o wymiarach 4 m x 5 m dla prowadzącego wydarzenie sportowe z możliwością ustawienia podium i dekoracji zwycięzców, namioty dla potrzeb organizacji zaplecza zawodów, depozytu, przebieralno-szatni – maksimum 6 namiotów o wymiarach 3m x 3m,

- między wejściem na plażę nr 23 i Molo, poza pasem wydm trzy tymczasowe pawilony na sprzęt związane z obsługą plaż do 20 m² powierzchni zabudowy każdy,
- przy wejściu na plażę nr 24 w rejonie określonym na rysunku planu pawilon plażowy o funkcji gastronomicznej o powierzchni zabudowy do 20 m² oraz drewniany, naziemny taras z towarzyszącym drewnianym chodnikiem o łącznej powierzchni do 100 m²

3. Karta terenu 03.U:

- 1) powierzchnia 0,35 ha,
- 2) przeznaczenie **U** - teren zabudowy usługowej - Łazienki Północne; zakres wymaganych funkcji usługowych obsługa użytkowników plaż i usługi przyplazowe (przebieralnie, natryski itp., w tym węzeł sanitarny zawierający toalety ogólnodostępne), kultura, funkcje edukacyjne (zalecane akwarium, eksperymentarium, warsztaty artystyczne itp.), odnowa biologiczna, gastronomia (powierzchnia funkcji gastronomicznej nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku),
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu zabudowy w granicach terenu,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony północnej budynku o 1,5 m dla kondygnacji powyżej parteru, określona na rysunku planu linia zabudowy nie dotyczy termoizolacji, elementów dekoracyjnych elewacji i ich konstrukcji oraz schodów zewnętrznych / windy - pod warunkiem elementy dekoracji i ich konstrukcja nie mogą wykraczać poza lico budynku o więcej niż 1,5 m, schody zewnętrzne / winda mogą być umiejscowione tylko od strony zachodniej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 14,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę 27% powierzchni terenu, w granicach terenu dopuszcza się dodatkowo naziemny taras całoroczny o powierzchni do 880 m² jako przestrzeń zwartą bez możliwości rozczłonkowania,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 10%,
 - f) forma zabudowy wolnostojąca, jeden budynek w granicach terenu,
 - g) geometria dachu dowolna,
 - h) intensywność zabudowy maksymalna – 0,9, minimalna – dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości wielkość działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,
 - j) inne ustalenia
 - w granicach terenu ogólnodostępne wejścia na plaże nr 18 i 19,
 - wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej”, wg ustaleń zawartych w pkt 9 lit g,
 - wymagana strefa zieleni między Aleją Mamuszki a budynkiem,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz krycia dachu blachodachówką i dachówką bitumiczną,
 - zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektów,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
 - b) wymagane zachowanie pasa zieleni od strony Al. Franciszka Mamuszki,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAİK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 2,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 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 pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębnej ustawy Prawo Wodne,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 10,
 - f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 13,
 - g) przez teren przebiega uwidoczniony rysunku planu kolektor (kanał) Potoku Kuźniczego, stanowiący część systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków w głąb Zatoki Gdańskiej”, wzdłuż kolektora zachować pas techniczny o szerokości 5,0 m z każdej ze stron, licząc od skrajnej krawędzi przewodu zapewniający dostęp do prac remontowo-awaryjnych, na obszarze pasa technicznego nie wolno lokalizować żadnych obiektów trwale związanych z gruntem,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 50,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - c) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od ulicy Powstańców W-wy poprzez Al Franciszka Mamuszki na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

4. Karta terenu 04.U:

- 1) powierzchnia 0,25 ha;
- 2) przeznaczenie **U** - teren zabudowy usługowej, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa, kultura, usługi edukacyjno-rekreacyjne, obsługa użytkowników plaż, gastronomia, turystyka, usługi hotelarskie,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu zabudowy w granicach terenu,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 13,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę 50% powierzchni terenu, w granicach terenu dopuszcza się dodatkowo drewniany, naziemny taras całoroczny o powierzchni do 450 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 5%,
 - f) forma zabudowy wolnostojąca, jeden budynek w granicach terenu,
 - g) geometria dachu dowolna,
 - h) intensywność zabudowy maksymalna – 1,5, minimalna – dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości wielkość działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,

- j) inne ustalenia
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz krycia dachu blachodachówką i dachówką bitumiczną,
 - zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektów,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
 - b) wymagane zachowanie pasa zieleni od strony Al. Franciszka Mamuszki,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KLI/0138/79 z dnia 12.02.1979 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 zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 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 pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębnej ustawy Prawo Wodne,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art. 38 pkt 1 oraz art. 38a ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 10,
 - f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 13,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 200,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - c) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od ulicy Powstańców W-wy poprzez Al. Franciszka Mamuszki na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

5. Karta terenu 05.U:

- 1) powierzchnia 0,15 ha,
- 2) przeznaczenie **U** - teren zabudowy usługowej, fragment terenu Grand Hotelu bez prawa zabudowy,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka elementów zagospodarowania przestrzennego muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu zabudowy Grand Hotelu,

- b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę nie dotyczy,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 60%,
 - f) forma zabudowy nie dotyczy,
 - g) geometria dachu nie dotyczy,
 - h) intensywność zabudowy nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości nie dotyczy,
 - j) inne ustalenia zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-2 konserwacji urbanistycznej - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 3,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską teren jest fragmentem obszaru wpisanego rejestru zabytków województwa pomorskiego - Grand Hotel przy ul Powstańców W-wy 12/14, nr rejestru 1139 – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych nie dotyczy,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
 - a) teren położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art. 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 10,
 - f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 13,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 200,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - c) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od ulicy Powstańców W-wy,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,

- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się
 zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

6. Karta terenu 06.U:

- 1) powierzchnia 0,89 ha,
- 2) przeznaczenie U - teren zabudowy usługowej – Łazienki Południowe, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych usługi hotelarskie, obsługa użytkowników plaż, gastronomia, kultura, lecznictwo uzdrowiskowe, odnowa biologiczna,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu zabudowy w granicach terenu,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczy, zakaz rozbudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy, zakaz nadbudowy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę nie dotyczy, zakaz rozbudowy,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 5%,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 5%,
 - f) forma zabudowy wolnostojąca, jeden budynek w granicach terenu,
 - g) geometria dachu dachy spadziste, kryte dachówką ceramiczną,
 - h) intensywność zabudowy maksymalna – 0,45, minimalna – nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości wielkość działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,
 - j) inne ustalenia zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektów,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
 - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
 - b) wymagane zachowanie pasa zieleni od strony Al. Wojska Polskiego,
 - c) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr K1 IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OA1K-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-2 konserwacji urbanistycznej - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 3,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego - zespół Łazienek Południowych przy Al. Wojska Polskiego 1, nr rejestru 1016, zespół zabytkowy wpisany do rejestru zabytków (częściowo nieistniejący) oraz granicę ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego uwidoczniono na rysunku planu, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 3,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 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 pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym,

- uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 10,
 - f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 13,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 200,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - c) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) dostępność drogową od ulicy Kordeckiego na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

7. Karta terenu 07.KX:

- 1) powierzchnia 0,27 ha,
- 2) przeznaczenie **KX** - teren wydzielonego, publicznego ciągu pieszego, fragment Mola Spacerowego,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka elementów zagospodarowania przestrzennego muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu Mola Spacerowego,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę nie dotyczy,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy,
 - e) minimalny udział terenów zieleni nie dotyczy,
 - f) forma zabudowy nie dotyczy,
 - g) geometria dachu nie dotyczy,
 - h) intensywność zabudowy nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości nie dotyczy,
 - j) inne ustalenia dopuszcza się dwa sezonowe ogródki gastronomiczne w istniejących lokalizacjach o powierzchni do 190 m² każdy,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-2 konserwacji urbanistycznej - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 3,
 - b) obiekty objęte ochroną konserwatorską teren jest fragmentem obszaru wpisanego rejestru zabytków województwa pomorskiego jako moło spacerowe wraz z założeniem Skweru Kuracyjnego (d Ogródu Zdrojowego) z reliktnami d III Domu Zdrojowego, ul Powstańców W-wy 2-4-6 – nr rejestru 1002 – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
 - d) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych nie dotyczy;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe nie dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 4 lit j,
 - b) urządzenia techniczne dopuszcza się,
 - c) zieleni nie dotyczy,

- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
 - a) teren położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębnej ustawy Prawo Wodne,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art. 38 pkt 1 oraz art. 38a ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 10,
 - f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 13,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 200,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - c) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od ulicy Powstańców W-wy,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

8. Karta terenu 08.KX:

- 1) powierzchnia 0,21 ha,
- 2) przeznaczenie **KX** - teren wydzielonego publicznego ciągu pieszo-rowerowego,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego
 - a) forma, detal i kolorystyka elementów zagospodarowania przestrzennego muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości alei spacerowej,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę nie dotyczy,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy,
 - e) minimalny udział terenów zieleni nie dotyczy,
 - f) forma zabudowy nie dotyczy,
 - g) geometria dachu nie dotyczy,
 - h) intensywność zabudowy nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości nie dotyczy,
 - 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 obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska Sopot,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2, oraz częściowo
 - w strefie A-2 konserwacji urbanistycznej - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 3,

- w granicach obszaru wpisanego rejestru zabytków województwa pomorskiego - Grand Hotel przy ul. Powstańców W-wy 12/14, nr rejestru 1139,
- b) obiekty objęte ochroną konserwatorską nie występują, część terenu leży w granicach obszaru wpisanego rejestru zabytków województwa pomorskiego - Grand Hotel przy ul. Powstańców W-wy 12/14, nr rejestru 1139, gdzie obowiązują zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- c) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
- d) wymagana ochrona i uzupełnienie drzewostanu,
- 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 pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art. 38 pkt 1 oraz art. 38a ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 10,
 - f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 13,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 200,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - c) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne,,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od ulicy Powstańców W-wy,
 - b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

9. Karta terenu 09.KDX:

- 1) powierzchnia 0,07 ha,
przeznaczenie **KDX** - teren wydzielonego ciągu pieszego, publicznej drogi klasy dojazdowej - fragment pasa drogowego,
- 3) klasa i nazwa ulicy publiczna droga dojazdowa, Al. Wojska Polskiego,
- 4) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry nie ustala się,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
- 5) powiązania z układem zewnętrznym w zakresie komunikacji drogowej poprzez ulicę Powstańców W-wy, 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 zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochronnej krajobrazu - zasady ochrony wg ustaleń

- zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2, częściowo w granicach strefy A-2 konserwacji urbanistycznej - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 3;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- a) teren położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy art. 38 pkt 1 oraz art. 38a ust. 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 10,
 - f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 13;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza: 200,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
 - c) w rozwiązaniach technicznych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza do rzędnej wynikającej z map zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 5

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 6

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

§ 7

Tracą moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) uchwała Nr X/122/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich obejmującego fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03) i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08) w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 3 września 2015 r., poz. 2771);
- 2) uchwała Nr XII/190/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dnia 20 lutego 2004 r., poz. 438).

§ 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

Sprawdza i
pod względem prawnym
09.06.2015 *[podpis]*
Rada Prawny

UZASADNIENIE

Niniejszy projekt planu, opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XVI/302/2020 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich – fragment północnego pasa nadmorskiego od Potoku Kamiennego do wejścia nr 26, w mieście Sopocie. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni 16,53 ha.

Przedmiotowy obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich obejmującego fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03) i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08) w mieście Sopocie, uchwała Nr X/122/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 17 lipca 2015 r. oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, uchwała Nr XII/190/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r.

Obszar planu obejmuje teren plaż wraz z pasem wydm na odcinku od Kamiennego Potoku do wejścia nr 26. Jest to teren długości ok. 1,5 km i szerokości od ok. 85 m w południowej części terenu, poprzez ok. 180 m w rejonie mola do ok. 100 m w części północnej. Graniczy od zachodu z głównym nadmorskim ciągiem spacerowym, który tworzy Aleja Franciszka Mamuszki, Skwer Kuracyjny i Aleja Wojska Polskiego, od wschodu z granicą morskich wód wewnętrznych. Obszar planu dzieli się na dwie części północną i południową. Miejscem podziału jest Molo. Część północna sąsiaduje z aleją nadmorską – Aleją Franciszka Mamuszki i z Parkiem Północnym, część południowa z Aleją Wojska Polskiego, Parkiem Południowym i terenami zabudowanymi.

W granicach planu jest 15 wejść na plażę od nr 11 najbardziej wysuniętego na północ do nr 26 na przedłużeniu ul. Chrobrego. Przy wejściach na plażę zlokalizowana jest zabudowa usługowa stała i tymczasowa, głównie lokale gastronomiczne. Z ważniejszych obiektów usługowych należy wymienić:

- między wejściami nr 18 i 19 – obiekt wielofunkcyjny „Łazienki Północne” – obecnie „Mamuszki 14”,
- między wejściami nr 20 i 21 – obiekt wielofunkcyjny, w tym: restauracja, Klub Atelier, Teatr na Plaży, Teatr Atelier,
- przy wejściu nr 22 – plaża i teren Grand Hotelu,
- między wejściami nr 24 i 25 Łazienki Południowe, obecnie Hotel Chiński Zhong Hua.

W granicach planu występują trzy formy własności gruntów:

- własność Gminy Miasta Sopotu w zarządzie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Sopocie – obejmująca większą część obszaru objętego planem,
- własność Gminy Miasta Sopotu - działka 1/6 ark mapy 24,
- własność Skarbu Państwa - teren włączony do granic miasta w 2016 r. w wyniku zmiany linii brzegowej.

W projekcie planu przyjęto następujące założenia:

- 1- Dla pasa wydm w granicach terenu 01.PL i 02.PL przewidziano zachowanie istniejącej powierzchni wydm i wejść na plażę.
- 2- Dla terenu plaż (tereny 01.PL i 02.PL) dopuszczono między innymi:
 - obiekty tymczasowe, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż (nie zwiększono ich liczby, doprecyzowano lokalizację i wielkość),
 - stałe toalety ogólnodostępne, tzw. zespoły sanitarne,
 - w sąsiedztwie Mola, po jego obu stronach tzw. tymczasową infrastrukturę wydarzeniową dla potrzeb realizacji wydarzeń sportowych, kulturowych itp.,
 - w strefie określonej na rysunku planu, na plaży przed obiektem Łazienek Północnych w doprecyzowanej lokalizacji jeden namiot wielokubaturowy towarzyszący uroczystościom i imprezom np. kongresom w okresie od 1 września do 31 maja (przy czym okres funkcjonowania namiotu, jednorazowo nie może być dłuższy niż 60 dni),
 - w sezonie zimowym (od 1.10 do 30.04) – dwa zespoły saun, jeden w rejonie wejść na plażę nr 15-16 (istniejący), drugi w lokalizacji dowolnej.

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 R-2 „Północny Pas Nadmorski”.

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: 1.1.4.b. Wzbogacenie ogólnodostępnej oferty sportowo-rekreacyjnej oraz uzupełnienie infrastruktury; Cel operacyjny 3.2. Bioróżnorodność, poprzez wskazane, główne kierunki działań: 3.2.2. Poprawa zarządzania terenami zieleni (w tym lasami) i nadmorskimi (w tym wydmami) oraz Cel operacyjny 3.3. Bezpieczeństwo ekologiczne poprzez wskazane,*

główne kierunki działań: 3.3.5. Zabezpieczenie przed powodzią odmorską.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 kwietnia 2025 r. do 11 maja 2025 r. W okresie wyłożenia, w dniu 22 kwietnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 25 maja 2025 r. wniesiono uwagi do projektu planu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

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

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 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 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,
- nie wpłynie na zachowanie walorów krajobrazowych, historycznych i kulturowych.

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku zaopiniował projekt planu z uwagami. Pierwszą uwagę w brzmieniu „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)” uwzględniono przy lokalizowaniu nielicznych obiektów na terenie plaży. Ich rozproszona lokalizacja nie spowoduje utrudnień spływu i odprowadzenia wód opadowych. Druga uwaga dotyczy wyznaczenia na terenie 02.PL między wejściem na plażę nr 23 i Moło nieprzekraczalnej linii zabudowy dla trzech stałych pawilonów na sprzęt związany

z obsługą plaż do 20 m² każdy, w sposób, który jednoznacznie będzie wskazywał obszary przeznaczone do realizacji zabudowy. Uwagę wzięto pod uwagę zmieniając status zabudowy ze stałej na tymczasową. Ustalenia projektu planu dopuszczają zagospodarowanie plaż obejmujące między innymi obiekty tymczasowe corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz z zarządcą plaż.

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, wniesiono uwagi. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

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.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W granicach projektu planu występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, natomiast nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy. Niezależnie od ustaleń projektu planu potrzeby osób niepełnosprawnych zapewniają przepisy odrębne.

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

Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia w tym zakresie), a także potrzeby interesu publicznego. W projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych 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 14 kwietnia 2025 r. do 11 maja 2025 r. W dniu 22 kwietnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

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 zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania,

a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- rozwiązania przestrzenne ułatwiające 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, a także wydatkami związanymi z koniecznością budowy nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów. Przewiduje się natomiast wzrost wpływów z podatków od nieruchomości związany ze zwiększeniem powierzchni usługowej w wyniku nowych inwestycji. Uchwalenie planu pozwoli na zagospodarowanie jednego z najbardziej atrakcyjnych terenów miasta w pasie nadmorskim.

**Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

mgr inż. arch. Agata Szymkowiak

WICEPREZIDENT MIASTA SOPOTU

Magdalena Cieślík