

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopocie

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

§ 1

- 1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopocie oznaczony symbolem R-2/02a 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 przeznaczanego 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 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 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 niepełnosprawnościami, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami,
 - 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 określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym,
 - 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) **zespół sanitarny** - wolnostojący, ogólnodostępny stały obiekt zawierający toalety i/lub natryski o powierzchni zabudowy do 40 m²;
 - 11) **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,
 - 12) **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,
 - 13) **pawilon plażowy** - obiekt budowlany stały lub tymczasowy usytuowany na terenie oznaczonym symbolem literowym PL o funkcjach związanych z obsługą użytkowników plaż,
 - 14) **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;
 - 15) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu, ustalone planem 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,
 - 16) **zasięg wody powodziowej 1%** - obszar zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat, wg mapy zagrożenia powodziowego Informatycznego Systemu Osłony Kraju (ISOK),
 - 17) **poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego: 50** - poziom ochrony brzegu morskiego ustalony w przepisach odrębnych, zapewniający bezpieczeństwo zaplecza dla sytuacji sztormowej o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 50 lat,
 - 18) **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,
 - 19) **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,
 - 20) **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,
 - 21) **obiekty objęte ochroną konserwatorską** - obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - 22) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 23) **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 2 tereny o łącznej powierzchni 10,17 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 01 do 02 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami

literowymi

- 1) PL – tereny plaż nadmorskich i wydmy;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej

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 Klify i Rąfy Kamienne Orłowa (PLH220105) oraz obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005), granice obszarów Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu, w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
- 2) w granicach obszaru objętego planem występuje pas wydmy 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 odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych),
 - d) dla wejść na plażę (łączyjących aleję nadmorską z plażą) zalecany rodzaj nawierzchni - naturalna (piasek), drewniana lub z kamienia naturalnego, szerokość - 5,0 - 8,0 m,
- 3) w pasie wydmy 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 wydmy zaleca się nowe nasadzenia roślin z zastosowaniem niskich gatunków roślinności wydmowej w celu zachowania widoku z alei spacerowej w kierunku Zatoki Gdańskiej,
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajduje się końcowy, ujściowy odcinek Potoku Swelinia, stanowiącego źródłową wodę powierzchniową płynącą o otwartym, zmiennym przebiegu koryta i miejscu ujścia do wód Zatoki Gdańskiej (orientacyjny przebieg koryta określono na rysunku planu), wszelkie działania prowadzone w rejonie potoku muszą być dostosowane do przepisów ustawy Prawo wodne i innych przepisów odrębnych,
- 6) 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,
- 7) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp ,
- 8) zaleca się zagospodarowanie wód deszczowych poprzez np. ogrody deszczowe, zbiorniki retencyjne z funkcją podlewania zieleni, dachy zielone, nawierzchnie przepuszczalne itp ,

- 9) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego,
 - 10) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - 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 – 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,
 - 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,
 - 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) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,
 - 4) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych oraz w strefie ochrony ekspozycji sylwety miasta widzianej od strony morza, zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 6 pkt 2, w granicach ww strefy wymagane ograniczenie nadmiernej eksploatacji środowiska przyrodniczego przyczyniającej się do degradacji krajobrazu kulturowego,
 - 5) 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,
 - 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 Klify i Rąfy Kamienne Orłowa (PLH220105) oraz obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005), granice obszarów Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu, w granicach obszarów 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, gdzie obowiązują zasady ochrony wg przepisów zawartych w ust 6,
 - 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, w strefie ochrony uzdrowskiej mają zastosowanie przepisy art 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1 ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich,
 - 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,

- 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 50, ustala się obowiązek utrzymania wydm w stanie odpowiadającym wyżej przyjętemu poziomowi bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza,
 - 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) 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 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 terenu 01 PL lokalizować przy wejściach na plażę poza pasem wydm,
 - 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,
 - b) 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,
 - 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 10,1 ha,
- 2) przeznaczenie **PL** - tereny plaż nadmorskich i wydm, 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 uzdrowskową, w granicach terenu występuje pas wydm o powierzchni 4,71 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 tworzy kompleks 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 7, w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy - pawilon plażowy stały o powierzchni zabudowy do 115 m², zakres dopuszczalnych funkcji gastronomia, lecznictwo uzdrowskowe, rehabilitacja uzdrowskowa, przechowywanie i wypożyczanie sprzętu plażowego, dopuszcza się toalety publiczne dla obsługi ruchu turystycznego w ramach dopuszczonej powierzchni zabudowy,
 - między wejściami na plażę nr 8 i 10, w strefie szerokości 12 m od pasa wydm (poza pasem wydm oraz zasięgiem wody powodziowej 1%), dopuszcza się budowę całorocznego zespołu sanitarnego,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 47% powierzchni terenu,
 - f) forma zabudowy wolnostojące pawilony o lekkiej konstrukcji z zaleceniem drewna jako materiału dominującego,
 - g) geometria dachu dowolna,
 - h) intensywność zabudowy nie dotyczy,
 - i) warunki podziału nieruchomości nie dotyczy,
 - j) inne ustalenia
 - w rejonie wejścia na plażę nr 4 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 - bez możliwości odtworzenia,
 - w rejonie wejścia na plażę nr 7, przy pawilonie plażowym stałym, w jego bezpośrednim sąsiedztwie (poza pasem wydm oraz zasięgiem wody powodziowej 1%), dopuszcza się jeden drewniany, naziemny taras całoroczny o powierzchni - do 150 m² z towarzyszącymi

- drewnianymi chodnikami oraz zaplecze, taras, chodniki i zaplecze mogą wykraczać poza określoną linię zabudowy, ale nie mogą naruszać obszaru określonego na rysunku planu, jako pas wydm, poza sezonem letnim (od 1 10 do 30 04), dopuszcza się obudowę przezierną i lekkie przykrycie tarasu z następującymi warunkami: maksymalna powierzchnia obudowy i lekkiego przykrycia - 40% powierzchni tarasu, maksymalna wysokość obudowy 1,8 m, materiały zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust 6 pkt 5 lit c, łatwe do demontażu, zakaz stosowania folii, wysoki poziom estetyki, obowiązuje zakaz przekształcania tarasu w obiekt kubaturowy,
- dopuszcza się ruch pojazdów posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa itp. oraz utwardzone wjazdy ratownicze,
 - 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 wydmowych,
 - b) część terenu położona jest w granicach obszaru Natura 2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105) oraz obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka (PLB220005), granice obszarów Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu, w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
 - c) w granicach terenu znajduje się końcowy, ujściowy odcinek Potoku Swelinia, stanowiący śródładową wodę powierzchniową płynącą o otwartym, zmiennym przebiegu koryta i miejscu ujścia do wód Zatoki Gdańskiej (orientacyjny przebieg koryta określono na rysunku planu), wszelkie działania prowadzone w rejonie potoku muszą być dostosowane do przepisów ustawy Prawo wodne i innych przepisów odrębnych,
 - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochrony „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 5,
 - 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) 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) dla Potoku Swelinia i jego sąsiedztwa obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne i inne przepisy odrębne,
 - 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 11,
 - 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) dla tymczasowych pawilonów plażowych wymagana lekka rozbieralna konstrukcja, łatwo usuwalna,
 - 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 Powstańców Warszawy 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 sezonowe zagospodarowanie, obejmujące obiekty tymczasowe i urządzenia, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż, takie jak
 - 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 publiczne o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy obiekt (maksimum 1 obiekt przy każdym wejściu na plażę),
 - w sezonie zimowym (od 1 10 do 30 04) – jeden zespół saun w strefie szerokości 12 m od pasa wydm między wejściami na plażę nr 8 i 10,
 - w rejonie wejścia na plażę nr 4 naziemne drewniane tarasy o łącznej powierzchni do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami, jeden bufet o powierzchni zabudowy do 20 m²,
 - przy wejściu na plażę nr 10, w rejonie określonym na rysunku planu jeden pawilon plażowy o powierzchni zabudowy do 60 m² o funkcjach gastronomia i/lub wypożyczalnia sprzętu sportowego, z dopuszczeniem toalety publicznej w ramach dopuszczanej powierzchni zabudowy oraz drewniany naziemny taras o powierzchni - do 100 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami

2. Karta terenu 02.U:

- 1) powierzchnia 0,07 ha,
- 2) przeznaczenie **U** - tereny zabudowy usługowej, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych gastronomia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa, dopuszcza się sanitariaty dla obsługi ruchu turystycznego w ramach dopuszczanej powierzchni zabudowy,
- 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 8,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę 40%,
 - 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 dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 40°-45°, kierunek kalenicy głównej równoległy do dłuższego boku budynku,
 - h) intensywność zabudowy, maksymalna – 0,8, minimalna – dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości nie dotyczy, zakaz podziału,
 - j) inne ustalenia
 - dopuszcza się zaplecze oraz drewniany, naziemny taras całoroczny o powierzchni - do 150 m² z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami,
 - dopuszcza się łączenie działek,
 - zakaz krycia dachu blachodachówką i dachówką bitumiczną,
 - zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektu,
- 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 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 5;
- 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 11;
- 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;
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dostępność drogowa: od ulicy Powstańców W-wy poprzez ciągi piesze i pieszko-jezdne 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.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 5

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

§ 6

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

§ 7

Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem uchwała Nr XXXII/397/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego obszaru Parku Północnego po północnej stronie potoku Kamienego w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 15 z dn. 3 lutego 2010 r., poz. 258).

§ 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.

Z up. Prezydenta Miasta
Michał Banacki
Michał Banacki
Wiceprezydent Miasta Sopotu

Sprawa: ...
pod względem prawnym
11.06.2025 *Michał Banacki*
Michał Banacki

UZASADNIENIE

Niniejszy projekt planu, opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XIII/225/2020 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 stycznia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich północnego pasa nadmorskiego w mieście Sopotcie.

Przedmiotowy obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru Parku Północnego po północnej stronie potoku Kamiennego w mieście Sopotcie, uchwała Nr XXXII/397/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 października 2009 r.

Obszar planu obejmuje teren plaż wraz z pasem wydm na odcinku od granicy z miastem Gdynią do wejścia nr 11 o łącznej powierzchni 10,17 ha. Jest to teren długości ok. 1,2 km i szerokości ok. 90-100 m. Graniczy on od zachodu z głównym nadmorskim ciągiem spacerowym Aleją Franciszka Mamuszki, od wschodu z granicą morskich wód wewnętrznych, od północy z terenem plaż na obszarze m. Gdyni, a od południa z wejściem na plażę nr 11.

Teren w zdecydowanej większości stanowi własność Gminy Miasta Sopotu. Własnością Skarbu Państwa są działki nr 16 obręb 4, nr 39 obręb 5 i część działki nr 50 obręb 14 (teren włączony do granic miasta w 2016 r. w wyniku zmiany linii brzegowej), a własnością prywatną jest działka nr 8/3 obręb 4, stanowiąca fragment terenu zabudowanego (Karczma Koliba przy Al. Franciszka Mamuszki 90).

W projekcie planu przyjęto następujące założenia:

- 1- dla pasa wydm w granicach terenu 01.PL - zachowanie i ochrona biologiczno – techniczna z zaleceniem nasadzeń niskich roślin wydmowych;
- 2- dla terenu plaż w granicach terenu 01.PL:
 - a) zachowanie stałego obiektu usługowego („Piaskownica”) przy wejściu na plażę nr 7 z dopuszczeniem całorocznego tarasu,
 - b) możliwość lokalizacji całorocznego zespołu sanitarnego,
 - c) możliwość zagospodarowania tymczasowego, w tym:
 - obiekty tymczasowe, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż (zmniejszono ich liczbę, doprecyzowano lokalizację i wielkość),
 - jeden zespół saun w sezonie zimowym między wejściami na plażę nr 8 i 10;
- 3- dla obiektu Karczma Koliba w granicach terenu 02.U – zachowanie bez możliwości rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem zabudowy odtworzeniowej.

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 9 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r. W okresie wyłożenia, w dniu 16 grudnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 24 stycznia 2025 r. wniesiono uwagi do projektu planu. W związku z częściowym uwzględnieniem uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie 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. W ustalonym terminie do dnia 25 maja 2025 r. wniesiono kolejne uwagi. 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 równolegle z pracami nad sporządzeniem projektu dokumentu. Wyniki przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko, dołączonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłanej do odpowiednich organów uzganiających i opiniujących oraz wyłożonej, wraz z projektem planu do publicznego wglądu. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu:

- nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych,
- nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczenia tych wód,
- nie wpłynie na zmianę poziomu pól elektromagnetycznych.

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku uzgodnił projekt planu w zakresie ochrony przyrody oraz zaopiniował projekt planu z uwagą – „*Planowane zagospodarowanie terenu nie może powodować zmian stosunków wodnych na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich, w tym nie może utrudniać obiegu wody (między innymi spływu i odprowadzenia wód opadowych)*”. Uwagę uwzględniono przy lokalizowaniu nielicznych obiektów na terenie plaży. Ich rozproszona lokalizacja nie spowoduje utrudnień spływu i odprowadzenia wód opadowych. 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 nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, a także 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 9 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r. W dniu 16 grudnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku częściowego uwzględnienia uwag, projekt planu został ponownie 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. Uchwalenie planu pozwoli na zagospodarowanie jednego z najbardziej atrakcyjnych terenów miasta w pasie nadmorskim.

WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU

Michał Banacki

Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Agata Szymkowiak