

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich – fragment południowego pasa nadmorskiego od wejścia nr 26 do granic z Gdańskiem, 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, Dz.U. z 2025 r. poz. 1668, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, Dz.U. z 2025 r. poz. 1847, Dz.U. z 2026 r. poz. 24) 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, Dz.U. z 2025 r. poz. 1543, Dz.U. z 2025 r. poz. 1668) 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 2025 r. poz. 1153, zmiany Dz.U. z 2025 r. poz. 1436), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje

§ 1

- 1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich – fragment południowego pasa nadmorskiego od wejścia nr 26 do granic z Gdańskiem, w mieście Sopotie, oznaczony symbolem **R-3/08a**, 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 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 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 rozbioru 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 szormowej 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 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 8 terenów o łącznej powierzchni 11,86 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 08 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi
 - 1) PL – tereny plaż nadmorskich i wydmy,
 - 2) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - 3) U – tereny zabudowy usługowej,
 - 4) KDX – tereny wydzielonych ciągów pieszych i pieszorowerowych, publicznych dróg klasy dojazdowej,
 - 5) KDD – tereny dróg publicznych 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) przy zagospodarowaniu / przebudowie przejść na plażę zachować osie widokowe ulic Bolesława Chrobrego, Drzymały, Traugutta, Poniatowskiego, Na Wydmach oraz ciągów drogowych po północno-zachodniej i południowo-wschodniej stronie hotelu przy ul. Bitwy pod Płowcami 59 (działki nr 1/39 i 1/60 obręb 43), warunkiem przebudowy wejść na plażę jest odtworzenie wydmy i zapewnienie zabezpieczenia przeciwpowodziowego w uzgodnieniu z Urzędem Morskim w Gdyni,
 - 4) ustala się zakaz lokalizowania budowli, urządzeń i instalacji, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego,
 - 5) 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,
 - 6) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu,
 - 7) 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 w pasie wydmy występuje zieleń ochronna administrowana przez Urząd Morski w Gdyni, dla której 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) organizację przejść pieszych na zasadach określonych w przepisach szczegółowych w § 4, przy zagospodarowaniu / przebudowie przejść na plażę zachować osie widokowe ulic poprzecznych do alei nadmorskiej,

- 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 uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie „A” uzdrowska,
 - 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) 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) prawie cały 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 zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu oraz w niewielkim fragmencie w strefie B-1 ograniczenia gabarytu, granicę zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa oraz granicę między strefami ochrony B-1 i B-2 uwidoczniono na rysunku planu, w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa obowiązuje ochrona konserwatorska na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami i w niniejszym tekście planu,
 - 2) w obszarze planu obejmującym fragment stref ochrony B-1 i B-2 ochronie podlega przedpole zespołu zabytkowego miasta i historyczna sylweta widziana od strony Zatoki Gdańskiej, ustala się
 - a) ochronę walorów krajobrazowych sylwety miasta widzianej od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie,
 - b) ochronę ekspozycji widokowej morza – wód Zatoki Gdańskiej widzianych 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 ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, a także obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej,
 - 4) obszar objęty planem położony jest w strefach ochrony konserwatorskiej zachowanej historycznej struktury przestrzennej (na odcinku od wejścia na plażę nr 26 do wejścia 34, jak na rysunku planu) i ekspozycji zespołów zabytkowych (na pozostałym obszarze objętym planem) oraz w strefie ochrony ekspozycji sylwety miasta widzianej od strony morza, zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 6 pkt 2 i 3, 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 Zatoka Pucka (PLB220005), granice obszaru Natura 2000 uwidoczniono na rysunku planu, w granicach obszaru Natura 2000 obowiązują przepisy ustawy o ochronie przyrody,
- 2) znaczna część obszaru objętego planem w zasięgu określonym na rysunku planu, położona jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu, w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego B-2 ochronnej krajobrazu oraz częściowo w strefie B-1 ograniczenia gabarytu, gdzie obowiązują zasady ochrony wg przepisów zawartych w ust 6,
- 3) fragmenty obszaru objętego planem położone są w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w ust 4, 5 i 6 oraz w § 4, w kartach terenów, granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu,
- 4) obszar objęty planem położony jest w zasięgu stref „A1” i „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowskiej Sopot, granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu, w strefach ochrony uzdrowskiej mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich, w strefie „A1” - art 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1, w strefie „B1” - art 38 pkt 2 oraz art 38a ust 2,
- 5) prawie cały 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,
- 6) 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,
- 7) część obszaru objętego planem położona poza pasem technicznym leży w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach pasa ochronnego należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, obowiązują przepisy odrębne ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej,
- 8) 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,
- 9) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza na odcinku od południowej granicy planu do 74,85 km brzegu morskiego (tj ok 20 m w kierunku północnym od wejścia nr 44) – 50 lat, na odcinku od 74,85 km do północnej granicy planu – 200 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,
- 10) 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,
- 11) 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,
- 12) w obszarze objętym planem znajduje się morska przystań rybacka Sopot, granice przystani rybackiej uwidoczniono na rysunku planu, obowiązują przepisy ustawy o portach i przystaniach morskich,
- 13) 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,
- 14) 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,

- 15) 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,
 - 16) 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 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 terenu 01 PL lokalizować przy wejściach na plażę poza pasem wydm,
 - 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) przeciwpożarowe 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 11,09 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 uzdrowiskową, w granicach terenu występuje pas wydm o powierzchni 4,08 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 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 28 w rejonie określonym na rysunku planu – zespół sanitarny, zespół sanitarny nie może być eksponowany, należy otoczyć go naturalną zielenią izolacyjno-krajobrazową tworzącą barierę wizualną (konieczność wprowadzenia zieleni wielowarstwowej/pnączy),
 - przy wejściach na plażę nr 29, 30, 31, 33 po jednym pawilonie plażowym stałym o powierzchni zabudowy do 40 m² każdy, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych 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, orientacyjna lokalizacja wg rysunku planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 35% 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
 - lokalizacja pawilonu plażowego przy wejściu nr 31 wymaga zachowania osi widokowej i otwarcia widokowego z ul. Na Wydmach,

- przy zespole sanitarnym (przy wejściu na plażę nr 28) dopuszcza się drewniany, naziemny taras całoroczny o powierzchni - do 80 m² oraz maksymalnie dwa obiekty przebiegające całorocznych,
 - przy pawilonach plażowych stałych w rejonie wejść na plażę nr 29, 30, 31, 33, 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 wydm,
 - na tarasach przy pawilonach plażowych, przy wejściach na plażę nr 29, 30, 31, 33, 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 5 lit c, łatwe do demontażu, zakaz stosowania folii, wysoki poziom estetyki, obowiązuje zakaz przekształcania tarasów w obiekty kubaturowe,
 - dopuszcza się ruch pojazdów posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa itp. oraz utwardzone wjazdy ratownicze,
 - wejście na plażę nr 34 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,
 - zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej,
 - w granicach morskiej przystani rybackiej, w miejscu określonym na rysunku planu znajduje się kaplica rybacka „Szczęśliwy Powrót” przewidziana do zachowania,
 - przy wejściu na plażę nr 31 znajduje się wjazd do przystani rybackiej przewidziany do zachowania,
 - przy wejściu na plażę nr 40 znajduje się wjazd i pomost cumowniczy (slip) przewidziany do zachowania,
 - między wejściami 42 i 43 dopuszcza się możliwość organizacji fragmentu osi spacerowej w kierunku Hali widowiskowo-sportowej i Hipodromu,
- 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) prawie cały 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 ochrony krajobrazu, granicę zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa oraz granicę strefy ochronnej B-2 uwidoczniono na rysunku planu, 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) 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 - obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5, część terenu objęta jest granicą morskiej przystani rybackiej Sopot - obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 12,
 - c) teren położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,

- d) część terenu w granicach określonych na rysunku planu położona 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) fragmenty terenu położone są w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 oraz w niniejszej karcie terenu, granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu,
 - f) teren położony jest w granicach stref „A1” i „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu, w strefie „A1” przepisy art 38 pkt 1 oraz art 38a ust 1, w strefie „B1” przepisy art 38 pkt 2 oraz art 38a ust 2,
 - g) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 13,
 - h) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej - obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 16,
 - i) przez fragmenty terenu przebiegają uwidocznione na rysunku planu kolektory (kanały) Potoku Haffnera (Elizy), Potoku Karlikowskiego, Potoku Nr 2 i Potoku Granicznego, 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 9,
 - 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 Al Wojska Polskiego na warunkach określonych przez zarządcę drogi poprzez wejścia na plażę określone na rysunku planu,
 - 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,
 - przebieraalnie (maksimum 2 obiekty przy każdym wejściu na plażę z wyjątkiem wejścia nr 28), 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 31 i 32),
 - w sezonie zimowym (od 1 10 do 30 04), między wejściami na plażę, w strefie szerokości 12 m od pasa wydm – jeden zespół saun,
 - przy wejściu na plażę nr 32, poza południową granicą morskiej przystani rybackiej (określoną na rysunku planu) jeden bufet jako obiekt tymczasowy o powierzchni zabudowy do 20 m² oraz tymczasowy drewniany, naziemny taras o powierzchni - do 100 m²,
 - przy wejściach na plażę nr 32A, 33, 45 po jednym pawilonie plażowym o powierzchni zabudowy do 40 m² o funkcjach gastronomicznych i/lub wypożyczalni sprzętu sportowego - rejon lokalizacji jak na rysunku planu, przy każdym pawilonie plażowym dopuszcza się toalety ogólnodostępne w ramach dopuszczanej powierzchni zabudowy, przy pawilonach plażowych zlokalizowanych przy wejściach na plażę nr 33 i 45 dopuszcza się zaplecza,
 - przy wejściu na plażę nr 34 pawilon plażowy o powierzchni zabudowy do 40 m² o funkcji zaplecze klubu żeglarskiego, dopuszcza się toaletę ogólnodostępną w ramach dopuszczanej powierzchni zabudowy,

- przy tymczasowych pawilonach plazowych dopuszcza się drewniane, naziemne tarasy z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami o łącznej powierzchni do 100 m² każdy

2. Karta teren 02.ZP:

- 1) powierzchnia 0,05 ha,
- 2) przeznaczenie **ZP** - tereny zieleni urządzonej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg przepisów zawartych 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 zakaz wydzielania działek budowlanych,
 - j) inne ustalenia dopuszcza się parkowe elementy wyposażenia terenu, w tym niewielką tężnię, stały obiekt toalety ogólnodostępnej,
 - k) dopuszcza się przebudowę odcinka systemu wodnego Potoku Nr 2 na warunkach zarządcy systemu i właściciela potoku,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r, zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-1 ograniczenia gabarytu - 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 nie dotyczy,
- 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 ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 oraz w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy 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 13,
 - f) w granicach terenu znajduje się odcinek odkrytego Potoku Nr 2, obowiązują przepisy ustawy Prawo Wodne i inne przepisy odrębne, konieczność zapewnienia całodobowego dostępu do robót eksploatacyjnych i remontowych do systemu wodnego potoku,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 200 lat,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,

- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od ul. Emilii Plater,
 - 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

3. Karta terenu 03.U:

- 1) powierzchnia 0,26 ha,
- 2) przeznaczenie **U** - teren zabudowy usługowej, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: gastronomia, kultura, obsługa użytkowników plaż, zaplecze gospodarcze morskiej przystani rybackiej Sopot,
- 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
 - dla istniejącego budynku Przystani Rybackiej 7,5 m,
 - dla istniejącego budynku Baru Przysłań 9,5 m, dopuszcza się wieżyczkę z zachowaniem lokalizacji, gabarytów i kształtu dachu jak w stanie istniejącym,
 - ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę 35% powierzchni terenu, w granicach terenu dopuszcza się dodatkowo taras całoroczny z towarzyszącymi drewnianymi chodnikami o łącznej powierzchni do 150 m²,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
 - e) minimalny udział terenów zieleni 10%,
 - f) forma zabudowy wolnostojąca,
 - g) geometria dachu dachy spadziste, kąt nachylenia połaci dachowych 40° - 45°,
 - h) intensywność zabudowy maksymalna – 0,8, minimalna – dowolna,
 - i) warunki podziału nieruchomości wielkość działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu,
 - j) inne ustalenia
 - w granicach terenu ogólnodostępne wejście na plażę nr 32,
 - krycie dachu dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym brąz-czerwień,
 - 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 KLI 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 morskiej przystani rybackiej Sopot, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 12,

- 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 13,
- f) teren położony jest w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 16,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 200 lat,
 - 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 ul. Emilii Plater i Al. Wojska Polskiego 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, urządzenia i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

4. Karta teren 04.U:

- 1) powierzchnia 0,02 ha,
- 2) przeznaczenie **U** – teren zabudowy usługowej (część działki bez możliwości zabudowy),
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg przepisów zawartych 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 zakaz wydzielania działek budowlanych,
 - 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 zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-1 ograniczenia gabarytu - 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 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 ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
 - b) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami oraz ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - c) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 oraz w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy 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 13,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
 - a) minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego przed działaniem morza 200 lat,
 - b) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - a) dostępność drogowa od ul. Emilii Plater,
 - 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.KDX:

- 1) powierzchnia 0,34 ha,
- 2) przeznaczenie **KDX** – tereny wydzielonego ciągu pieszego, publicznej drogi klasy dojazdowej,
- 3) klasa i nazwa ulicy 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 poprzeczne ulice dojazdowe, 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,
- 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, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
 - 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) fragmenty terenu położone są w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 oraz w niniejszej karcie terenu, granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu,

- 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 13,
- g) tereny położone są w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 16,
- 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

6. Karta terenów 06.KDX, 07.KDX:

- 1) powierzchnia 06 KDX – 0,02 ha, 07 KDX – 0,04 ha,
- 2) przeznaczenie **KDX** – tereny wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego, publicznej drogi klasy dojazdowej,
- 3) klasa i nazwa ulicy dojazdowa, Al. Wojska Polskiego,
- 4) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry na terenie 07 KDX, w sąsiedztwie wjazdu technicznego na plażę (wejście na plażę nr 34) należy dostosować parametry układu drogowego dla umożliwienia przejazdu ciężkiego sprzętu o masie do 40 ton,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
- 5) powiązania z układem zewnętrznym w zakresie komunikacji drogowej poprzez poprzeczne ulice dojazdowe, 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
 - a) tereny położone są 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) wymagana ochrona i uzupełnienie drzewostanu,
- 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 06 KDX położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5, teren 07 KDX w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
 - b) teren 06 KDX położony jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawo Wodne,
 - c) tereny położone są 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) fragment terenu 06 KDX oraz teren 07 KDX położone są w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 oraz w niniejszej karcie terenu,
 - e) tereny położone są 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 oraz ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

- f) tereny położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 13,
- g) tereny położone są w strefie infrastruktury teletechnicznej doziemnej, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 16,
- 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

7. Karta terenów 08.KDD:

- 1) powierzchnia 0,04 ha,
- 2) przeznaczenie **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 3) klasa i nazwa ulicy dojazdowa, ul Emilii Plater,
- 4) parametry i wyposażenie
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m i zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) inne parametry w sąsiedztwie wjazdu technicznego na plażę (wejście na plażę nr 34) należy dostosować parametry układu drogowego dla umożliwienia przejazdu ciężkiego sprzętu o masie do 40 ton,
 - c) wyposażenie nie ustala się,
- 5) powiązania z układem zewnętrznym w zakresie komunikacji drogowej do ul Bitwy pod Płowcami, 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
 - 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-1 ograniczenia gabarytu - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 2,
 - b) 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 ochronnego brzegu morskiego, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
 - b) 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,
 - c) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 oraz 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 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,
- 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/187/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dn. 20.02.04 r., poz. 436);
- 3) uchwała Nr XII/189/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dn. 20 lutego 2004 r., poz. 437).

§ 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 Czarna-Jachin

UZASADNIENIE

Niniejszy projekt planu, opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XVIII/322/2020 Rady Miasta Sopotu z dnia 17 września 2020 r o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich – fragment południowego pasa nadmorskiego od wejścia nr 26 do granic z Gdańskiem, w mieście Sopocie. Obszar planu obejmuje teren o powierzchni 11,86 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 i w niewielkich fragmentach miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie (R-3/05) i centralnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie (R-3/06)

Obszar opracowania obejmuje teren plaż wraz z pasem wydm na odcinku od granicy z projektem planu R-2/03 (wejście nr 26) u wylotu ul. Chrobrego do granicy z Gdańskiem o długości ok. 1,7 km, szerokości od ok. 50 m w rejonie ośrodka żeglarskiego do ok. 90 m w rejonie baru „Przystań” i łącznej powierzchni 11,86 ha. W granice planu włączono fragment ul. Emilii Plater w rejonie wejścia nr 34. Obszar planu obejmuje tereny objęte obowiązującymi planami z wyjątkiem działek nr 193 obr. 32, nr 131 obr. 33, nr 7 obr. 43 i nr 8 obr. 44 dołączonych do granic miasta poprzez zmianę linii brzegowej w 2016 r.

W granicach planu znajduje się morska przystań rybacka Sopot (teren między wejściami nr 31 i 32) oraz obiekty gastronomiczne i usługowe użytkowane całorocznie przy wejściach nr 29, 30, 31, 32, 33.

Do plaży prowadzą wydzielone przejścia piesze szerokości ok. 5 m. W granicach planu jest 21 takich przejść od nr 26 na przedłużeniu ul. Chrobrego najbardziej wysuniętego na północ do nr 45 w sąsiedztwie granicy z Gdańskiem. Przy wejściach na plażę zlokalizowana jest zabudowa usługowa sezonowa, lokale gastronomiczne rozbierane po sezonie letnim. Jedynym większym, stałym obiektem usługowym jest Bar Przystań i zaplecze gospodarcze przystani rybackiej.

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 – teren położony w rejonie ul. Emilii Plater,
- własność Skarbu Państwa - teren włączony do granic miasta w 2016 r. w wyniku zmiany linii brzegowej

W projekcie planu przyjęto następujące założenia

- 1- Na terenie plaż (teren 01 PL) zmniejszono radykalnie ilość obiektów tymczasowych i stałych w stosunku do ustaleń planu obowiązującego, między innymi wyeliminowano obiekty Tropikalnej Wyspy (rejon wejść na plażę nr 27, 28),
- 2- Przy wejściu na plażę nr 28 w miejscu pawilonu plażowego przewidziano lokalizację stałej toalety *ogólnodostępnej, tzw. zespołu sanitarnego*,
- 3- Dla terenu plaż (teren 01 PL) dopuszczono możliwość zagospodarowania tymczasowego, w tym między innymi
 - przy wejściach na plażę nr 32A, 33, 45 pawilony plażowe o powierzchni zabudowy do 40 m²,
 - pawilon plażowy o powierzchni zabudowy do 40 m² o funkcji zaplecze klubu żeglarskiego - przy wejściu nr 34,
 - w sezonie zimowym (od 1 10 do 30 04) – jeden zespół saun, w tym nie więcej niż cztery obiekty wolnostojące o powierzchni zabudowy do 20 m²,
 - obiekty tymczasowe zgodne z zapisami planu oraz infrastruktura plażowa, corocznie uzgadniane z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni oraz zarządcą plaż,
- 4- Dla pasa wydm w granicach terenu 01 PL przewidziano zachowanie istniejącej powierzchni wydm i wejść na plażę,
- 5- Dla rejonu ul. Emilii Plater możliwość włączenia części terenu do działki zabudowanej (Emilii Plater 25), wykształcenie zakończenia ulicy Emilii Plater z placikiem nawrotowym oraz przeznaczenie terenu w sąsiedztwie cieku wodnego na cele zieleni urządzonej sąsiadującej z Laskiem Karlikowskim z dopuszczeniem parkowych elementów wyposażenia, jak niewielka tężnia czy toaleta ogólnodostępna

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-3 „Południowy Pas Nadmorski”

Projekt planu uwzględnia rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu zawarte w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, uchwalonym uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. Zostały one przedstawione za pomocą przepisów ogólnych zawartych w § 3. Niewielka część obszaru objętego planem położona jest w obszarze krajobrazu

priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko” wyznaczonego w ww dokumencie Granicę krajobrazu priorytetowego uwidoczniono na rysunku planu. Ponieważ obszar krajobrazu priorytetowego w granicach planu obejmuje niewielkie fragmenty położone w zasadzie poza terenem plaży, uwzględnienie w projekcie planu rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu ograniczono przede wszystkim do

- zachowania walorów osi widokowych w kierunku Zatoki Gdańskiej na przedłużeniu uliczek prowadzących prostopadle do alejki nadmorskiej,
- ochrony wydm nadmorskich,
- zachowania Potoku Nr 2, położonego w granicach terenu zieleni urządzonej, z możliwością przebudowy

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., przede wszystkim w zakresie

- 1) Rozdz. II Model struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) Rozdz. III Cele, w szczególności w przedmiocie
 - a) pkt 2 Cele strategiczne i operacyjne oraz kierunki działań Cel operacyjny 1.1 Standard usług publicznych, główne kierunki działań 1.1.4b Wzbogacenie ogólnodostępnej oferty sportowo-rekreacyjnej oraz uzupełnienie infrastruktury, Cel operacyjny 3.2 Bioróżnorodność, główne kierunki działań 3.2.2 Poprawa zarządzania terenami zieleni (w tym lasami) i nadmorskimi (w tym wydmami), Cel operacyjny 3.3 Bezpieczeństwo ekologiczne poprzez wskazane, główne kierunki działań 3.3.5 Zabezpieczenie przed powodzią odmorską,
 - b) pkt 4 Obszary Strategicznej Interwencji (OSI), obszar I OSI - Dolne Miasto (obszar planu leży w OSI Dolne Miasto), zakładane działania 3 Uatrakcyjnienie i poprawa jakości przestrzeni publicznych, 4 Utrzymanie terenów zieleni oraz aktywna ochrona elementów środowiska przyrodniczego przy zachowaniu możliwości ich użytkowania,
- 3) Rozdz. IV Ustalenia i rekomendacje dla polityki przestrzennej, w szczególności w przedmiocie zasady C Ochrona środowiska naturalnego, krajobrazu i obiektów dziedzictwa kulturowego pkt 1 Wzmacnianie systemu osnowy ekologicznej miasta, który jest złożony z elementów rangi regionalnej, subregionalnej i lokalnej, pkt 3 Ochrona brzegu morskiego i ochrona stref uzdrowiskowych

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2025 r. do 4 grudnia 2025 r. W okresie wyłożenia, w dniu 20 listopada 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 19 grudnia 2025 r. wniesiono jedną uwagę 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 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,
- nie wpłynie na zachowanie walorów krajobrazowych, historycznych i kulturowych

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać na wartości przyrodnicze i krajobrazowe terenów przyległych. Również nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze i klimatyczne uzdrowiska oraz nie będzie niekorzystnie oddziaływać lub ograniczać funkcjonowania zakładów lecznictwa uzdrowiskowego i urzędzeń lecznictwa uzdrowiskowego uzdrowiska Sopot.

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 błędnego zdaniem RDOŚ odniesienia się Prognozy oddziaływania na środowisko do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (str. 5, 29). Uwagi nie uwzględniono, ponieważ na obu wskazanych stronach przedmiotem treści Prognozy jest omówienie przeznaczenia terenów położonych poza granicą projektu planu bezpośrednio przyległych od południa, czyli terenów miasta Gdańska, które nie wpływa w żaden sposób na skutki realizacji ustaleń planu ocenione w Prognozie.

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 jedną uwagę do projektu planu. Uwagi nie uwzględniono. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem zawiera Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały. Nie zgłoszono uwag i wniosków do Prognozy oddziaływania na środowisko.

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

Ad 5) Monitoring to system kontrolno-decyzyjny umożliwiający identyfikację i prognozowanie stanu środowiska na podstawie opracowywanych prognoz przy uwzględnianiu zwłaszcza potrzeb gospodarczych, społecznych, zdrowotnych i rekreacyjnych. W prognozie oddziaływania na środowisko nie określono terminów i elementów środowiska, które należałoby monitorować w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu. Monitorowanie skutków zmian w środowisku powstałych w skutek realizacji ustaleń projektu planu (o ile można mówić o istotnych, odczuwalnych i zauważalnych zmianach) będzie można analizować na podstawie sporządzanej oceny stanu aerosanitarnego uzdrowiska czy oceny stanu zachowania przyrody w mieście.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta, w celu oceny aktualności planów miejscowych, dokonuje analizy zmian w

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

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

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

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

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 ewidencji zabytków oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zapisy dotyczące ochrony zdrowiskowej oraz zagrożenia powodzią odmorską, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami poprzez odpowiednie zapisy. Niezależnie od ustaleń projektu planu potrzeby osób z niepełnosprawnościami 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 4 listopada 2025 r. do 4 grudnia 2025 r. W dniu 20 listopada 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 zważano 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.

WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU



Magdalena Cieślak

Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Agata Szymkowiak