

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

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 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, Dz U z 2026 r poz 252), Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje

§ 1

- 1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25), 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. Obszar objęty planem o powierzchni 0,91 ha, graniczy od północy z ulicą Fryderyka Chopina, od zachodu z ulicą Jana Sobieskiego, od południa z terenem zabudowy mieszkaniowej, od wschodu z przejściem pieszym
- 2 Uchwała się plan, o którym mowa w ust 1

Rozdział 1

Przepisy ogólne
odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 2

- 1 Plan, o którym mowa w § 1 zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”
- 2 Integralnymi częściami niniejszej uchwały są
 - 1) rysunek planu w skali 1 1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały,
 - 4) dane przestrzenne, o których mowa w art 67a ust 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały

§ 3

- 1 Definicje pojęć użytych w tekście planu
 - 1) **teren** - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej,
 - 2) **strefa** - część terenu wydzielona liniami podziału wewnętrznego,
 - 3) **usługi nieuciążliwe** - usługi niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają warunków użytkowania terenów sąsiadujących,
 - 4) **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,
- 5) **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,
 - 6) **linie zabudowy:**
 - a) nieprzekraczalne - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązujące - linie wyznaczające przebieg lica budynku,
 - c) ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) występujących przed linią zabudowy do 2,0 m na długości wzdłuż elewacji budynku do 3,0 m, schodów zewnętrznych na kondygnację parteru, wind, urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki), części podziemnych obiektów budowlanych i tarasów,
 - 7) **wykusz** - element architektury budynku wystający poza płaszczyznę ściany zewnętrznej budynku na odległość do 1 m, o szerokości pojedynczego takiego elementu nieprzekraczającej 5 m, łączna szerokość wszystkich wykuszy w elewacji nie może przekraczać 30% jej długości,
 - 8) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połąci do 12°,
 - 9) **minimalny udział zieleni** - minimalny udział terenów zieleni 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,
 - 10) **dach zielony** - wielowarstwowe pokrycie dachu/stropodachu płaskiego z nasadzeniami roślin wieloletnich, gdzie warstwa wegetacyjna posiada grubość umożliwiającą wielosezonową wegetację
 - a) dach zielony ekstensywny - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich niskich (m.in. w formie zadarniającej), które są w stanie samodzielnie się utrzymać i rozwijać,
 - b) dach zielony intensywny - pokrycie dachowe z nasadzeniami roślin wieloletnich w formie zieleni niskiej i średniej z użyciem drzew i krzewów,
 - 11) **połacie eksponowane z przestrzeni publicznych** - połacie dachów elewacji frontowej budynków o kącie nachylenia powyżej 30°,
 - 12) **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,
 - 13) **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, za istniejące budynki uznaje się te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę lub w stosunku do których przyjęto zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę,
 - 14) **budynki objęte ochroną konserwatorską** - budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - 15) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 16) **karta terenu** - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
- 2) Ustala się jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami planu oznaczony symbolem cyfrowym 1 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym MN-MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – karta terenu 1MN-MW-U

§ 4

- 1 Powierzchnia 0,91 ha
- 2 Przeznaczenie **MN-MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług Zakres usług usługi nieuciążliwe
- 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny są
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,

- b) linie zabudowy,
 - c) ustalenia zawarte na rysunku planu,
 - d) ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego,
 - 3) ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów,
 - 4) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu zabudowy objętego planem,
 - 5) 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,
 - 6) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania nie dotyczy, teren ukształtowany przestrzennie,
 - 7) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w karcie terenu
- 4 Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) linie zabudowy wg rysunku planu,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy
 - a) budynków
 - w strefie a - 16,0 m,
 - w strefie b - 13,0 m, ustala się konieczność zróżnicowania wysokości w poszczególnych partiach budynku poprzez jej wyraźną artykulację,
 - w strefie c - 11,5 m,
 - w strefie d - 12,5 m,
 - w strefie e - dopuszcza się możliwość nadbudowy budynków wyłącznie wg ustaleń zawartych w ust 7 pkt 4, jednak nie więcej niż do 16,0 m,
 - b) budowli dowolna,
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy
 - a) w strefie a - 40%,
 - b) w strefie b - 35%,
 - c) w strefach c, d - 30%,
 - d) w strefie e - dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków wg ustaleń zawartych w ust 7 pkt 4,
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%,
 - 5) minimalny udział zieleni 10%,
 - 6) gabaryty obiektów pionowe – wg pkt 2, poziome – wg pkt 3, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust 7 pkt 2,
 - 7) geometria dachu
 - a) w strefie a - dachy o kącie nachylenia połaci 10°-20°,
 - b) w strefie b - dachy spadziste z dopuszczeniem dachów płaskich na powierzchni nie większej niż 50% powierzchni rzutu budynku,
 - c) w strefie c - dach o kącie nachylenia połaci 10°-20°,
 - d) w strefie d - dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 40°-45° lub mansardowe o kącie nachylenia połaci dolnej w przedziale 60°-70°, górnej w przedziale 20°-30°,
 - e) w strefie e - wg ustaleń zawartych w ust 7 pkt 4,
 - 8) nadziemna intensywność zabudowy
 - a) maksymalna
 - w strefie a - 2,0,
 - w strefie b - 1,5,
 - w strefie c - 0,9,
 - w strefie d - 1,2,
 - w strefie e - nie dotyczy, dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy budynków wg ustaleń zawartych w ust 7 pkt 4,
 - b) minimalna
 - w strefie a - 1,2,
 - w strefach b, c, d, e - dowolna,
 - 9) parametry działek budowlanych
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej 0,15 ha,
 - b) szerokość frontu działek dowolny,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych,
 - d) parametry działek budowlanych powinny być zgodne z ustaleniami zawartymi w ust 7 pkt 1,

- 10) inne ustalenia
 - a) w strefie b ustala się konieczność rozczłonkowania elewacji na odcinki o długości nie większej niż 20,0 m poprzez artykulację ścian zewnętrznych w rzucie poziomym w formie cofnięcia/wysunięcia o nie mniej niż 1,5 m po obu stronach budynku,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji budowli z wyłączeniem schodów terenowych, ciągów pieszych i jezdnych, miejsc postojowych oraz trafostacji,
 - c) dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji transformatorowej T-2812 na warunkach zarządcy sieci,
 - d) w przypadku dachów spadzistych o nachyleniu połaci powyżej 30° ustala się krycie dachówką ceramiczną,
 - e) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek,
 - f) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych wraz z obsługującymi je obiektami budowlanymi,
 - g) ustala się zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,
 - h) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych przy zachowaniu minimum 40% powierzchni działki niezabudowanej kubaturą podziemną i nadziemną, kubatura podziemna powinna być całkowicie zagłębiona w gruncie, należy ją przysypać warstwą gruntu nie mniejszą niż 0,5 m, przy zwierciadle wód podziemnych w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu, przed rozpoczęciem robót budowlanych, należy uruchomić monitoring wód podziemnych wg ustaleń zawartych w ust 6 pkt 8,
 - i) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przy czym
 - suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% łącznej powierzchni miejsc do parkowania,
 - dopuszcza się lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji
- 5 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach terenu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych
- 6 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
 - 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
 - 2) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny,
 - 3) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne, ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków, drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową,
 - 4) projektowanie i utrzymanie terenów zielonych powinno być związane z gospodarką wodami opadowymi, retencją np przez ogrody deszczowe bądź zbiorniki retencyjne z funkcją podlewania zieleni, nawierzchnie przepuszczalne itp ,
 - 5) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp ,
 - 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego,
 - 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może powodować niekorzystnych zmian poziomu wód podziemnych, przy zwierciadle wód podziemnych, w poziomie projektowanego posadowienia i powyżej tego poziomu, należy uruchomić monitoring wód podziemnych, otwory obserwacyjne należy założyć przed rozpoczęciem prac budowlanych, w celu umożliwienia prowadzenia obserwacji w warunkach przyrodniczych (ustalenie punktu „0”), zakres monitoringu należy przedstawić w projekcie budowlanym i uzgodnić z geologiem powiatowym,
 - 9) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - 10) należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, w tym nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych, w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi ul Chopina a elewacjami frontowymi budynków wymagana zieleń ozdobna, tzw przedogródki,

- 11) zasady ochrony i kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w ust 3 i 4
- 7 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej
- 1) teren położony jest w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12 02 1979 r pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej, w granicach strefy A-3 restauracji urbanistycznej wszelkie zamierzenia inwestycyjne budowlane, wycinka drzew, podziały geodezyjne w ww obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, wymagają stosowania przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - 2) w obszarze planu obejmującym fragment strefy ochronnej A-3 ustala się
 - a) ochronę konserwatorską budynków o wartościach kulturowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków wg ustaleń zawartych w pkt 4 niniejszego ust 7,
 - b) ochronę historycznej struktury przestrzennej, w tym układu wolnostojących budynków wśród zieleni, historycznych linii zabudowy oraz wysokości zabudowy,
 - c) ochronę historycznych przedogródków (zagospodarowanie ich w formie zieleni) i zieleni wysokiej,
 - d) konieczność harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny nawiązanie skali, formy oraz lokalizacji nowej zabudowy do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących sylwetę całego zespołu oraz wewnątrz ulicznych,
 - f) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
 - g) w przypadku budowy, rozbudowy lub nadbudowy obiektów obowiązuje 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 planu znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, są to budynki przy ul Chopina 16, 18, 20, 22, 24A, 26, 26A, 26C,
 - 4) zakres ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską
 - a) w przypadku robót budowlanych prowadzonych przy budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagany priorytet działań konserwatorskich oraz stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - b) w przypadku dopuszczenia rozbiórki budynku objętego ochroną konserwatorską nowoprojektowany obiekt należy lokalizować w miejscu rozbieranego budynku, dla nowoprojektowanego obiektu wymagana historyczna forma i gabaryty,
 - c) dopuszcza się przekształcenia kondygnacji parterów związane z ewentualną funkcją usługową w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
 - d) ochrona / zachowanie wysokości zabudowy i kształtu dachu (kąty głównych połączeń dachu) z dopuszczeniem
 - podniesienia wysokości budynku o nie więcej niż 35 cm w przypadku uzasadnionym konstrukcyjną potrzebą wykonania wieńca,
 - podniesienia wysokości budynku o nie więcej niż 100 cm w przypadku uzasadnionym koniecznością dostosowania do standardów technicznych w zakresie ocieplenia i wysokości użytkowej pomieszczeń,
 - podniesienia wysokości budynku powyżej 100 cm w przypadku uzasadnionym studiami krajobrazowymi, dla formy architektonicznej rozbudowy i nadbudowy ustala się wymóg nawiązania do architektury budynku chronionego z zachowaniem zdecydowanej jego dominacji i czytelności kompozycji,podniesienie wysokości budynku warunkuje się zachowaniem historycznych elementów więźby dachowej, tj profilowanych końcówek krokwi, gzymsów, dekoracji laubzegowych, wysokość budynku nie może przekroczyć 16,0 m,
 - e) dopuszczenie okien połaciowych wyłącznie na połaciach o kącie nachylenia poniżej 22° lub innych nieekspozowanych z terenów ogólnodostępnych, przy jednoczesnym braku ich negatywnego wpływu na wartość zabytku, zakaz lokalizacji lukarn,
 - f) zachowanie zasadniczych proporcji rzutu z dopuszczeniem rozbudowy do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wyłącznie od strony elewacji wtórnie przekształconych lub nieekspozowanych od strony przestrzeni publicznych (część dobudowana powinna nawiązywać formą, w tym wysokością, geometrią i pokryciem dachu do budynku chronionego, z zachowaniem czytelności i zdecydowanej dominacji budynku chronionego) lub w formie dodania elementów takich jak np weranda, ganek, wiatrołap, harmonijnie wpisujących się w budynek,

- g) zachowanie zasady kompozycji elewacji budynku, to jest rozmieszczenia i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych historycznej stolarki okiennej,
 - h) zachowanie oryginalnej stolarki okiennej, a w przypadku wtórnej – zastosowanie historycznego materiału z dopuszczeniem możliwości zmiany konstrukcji okna przy zachowaniu podziału, profili w części zewnętrznej, w parterach usługowych dopuszcza się stosowanie ślusarki z zachowaniem profili i podziałów,
 - i) zachowanie historycznego detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
 - j) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla osób z niepełnosprawnościami,
 - k) ewentualne docieplenie budynków objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się tylko w przypadku elewacji historycznie tynkowanych, bez detalu, nieekspozowanych z terenów ogólnodostępnych,
 - l) kolorystyka elewacji w nawiązaniu do historycznych kolorów wynikających z przeprowadzonych badań konserwatorsko - architektonicznych tj badań stratygraficznych,
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu) – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2 niniejszego ust 7,
- 6) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej
- 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
- 1) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust 7 pkt 1 niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - 2) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w ust 3, 6, 7 oraz w niniejszej karcie terenu,
 - 3) teren położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich dla strefy „B” i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - 4) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Zuławy Gdańskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej
- 10 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w ust 9 niniejszej karty terenu
- 11 Zasady dotyczące systemów komunikacji
- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez ul Fryderyka Chopina i Jana Sobieskiego,
 - 2) dostępność drogowa
 - a) strefa a - od ul Jana Sobieskiego,
 - b) strefy b, e - od ul Fryderyka Chopina,
 - c) strefy c, d - od drogi wewnętrznej poza granicą planu,
 - 3) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania samochodów osobowych (mp)
 - a) 1 mp / 1 mieszkanie, w tym dla mieszkań powstałych w wyniku podziału,
 - b) 0 mp dla zabudowy istniejącej,
 - c) 1 mp / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 4) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk)
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 6-15, 2 mpk jeżeli liczba mp wynosi 16-40,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 0,
 - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów w granicach działki budowlanej,
 - 6) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania rowerów (mr)
 - a) 1 mr / 1 mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 1 mr / 200 m² powierzchni usług, nie mniej niż 2 mr,
 - 7) sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania rowerów w granicach działki budowlanej

12 Zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych
 - a) zagospodarowanie na terenie lub do układu odwadniającego,
 - b) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki, zaleca się
 - zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsącanie) 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,
 - realizację dachów zielonych intensywnych oraz ścian zapewniających naturalną vegetację roślinności i retencję wód opadowych,
 - c) dopuszcza się zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci, dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych do gruntu po przeprowadzeniu badań geotechnicznych i udokumentowaniu, że warunki gruntowo-wodne umożliwiają rozsącanie 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,
 - d) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc do parkowania wymaga oczyszczenia z zawiesin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
 - f) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej z wykorzystaniem paliw ekologicznych lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzymywanej z biomasy, uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych na terenie całego planu o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów, dopuszcza się pozyskiwanie energii z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru i otrzymywanej z biomasy, uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
- 7) gospodarka odpadami selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie

13 Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

14 Inne zapisy

- 1) przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym,
- 2) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy i sposobu użytkowania na dzień wejścia w życie niniejszego planu,
- 3) określone w ust 4 pkt 9 niniejszej karty terenu parametry działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, podziałów korygujących i porządkujących,
- 4) posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wykonać ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w obszarze oddziaływania inwestycji oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń

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 XXV/343/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru położonego w kwartale ulic Sobieskiego, Chrobrego, Grunwaldzkiej i Chopina w mieście Sopotcie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 6 marca 2013 r., poz. 1291).

§ 8

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 6, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PREZYDENT MIASTA SOPOTU

Magdalena Czarzyńska-Jachim

03.04.2026 *Karla Kowalska*

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25), zwany dalej projektem planu, opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XL/690/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 r o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie. Niniejszy projekt planu stanowi Etap II procedowania tej uchwały, który dotyczy terenu wyżej wymienionych działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 0,91 ha, położonego w rejonie ulic Chopina i Sobieskiego.

Przedmiotowy teren objęty jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru położonego w kwartale ulic Sobieskiego, Chrobrego, Grunwaldzkiej i Chopina w mieście Sopotcie, uchwała Nr XXV/343/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 lutego 2013 r (Dz Urz Woj Pomorskiego z dn 6 marca 2013 r, poz 1291)

Obszar objęty projektem planu położony jest w centralnej części miasta, w strefie A3 restauracji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa gdańskiego pod nr 771 decyzją z dnia 12 lutego 1979 r zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAIK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936)

Obszar planu położony jest w granicach strefy B1 ochrony uzdrowskiej

Głównym celem podjęcia prac nad projektem planu jest określenie warunków dla zabudowy dotychczas niezagospodarowanego terenu działek nr 119 i 271/3 przy ul Fryderyka Chopina 16a w kontekście obecnego porządku prawnego, w odniesieniu do wniosku jej właściciela

Szczegóły przyjętych założeń, w tym warunki dla zabudowy przedmiotowego terenu, czyli wskaźniki i uwarunkowania urbanistyczne, zawiera projekt planu w postaci projektu uchwały Rady Miasta Sopotu wraz z załącznikiem Nr 1, rysunkiem planu w skali 1 : 1000

Ustalenia dla pozostałego obszaru objętego planem pozostają bez większych zmian w stosunku do planu obowiązującego, w tym między innymi dopuszczenie możliwości zmiany lokalizacji trafostacji 15/04 kV obecnie usytuowanej w osi wjazdu / dojazdu z ul Chopina do działek przewidzianych pod zabudowę

Zgodnie z przepisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich do projektu planu wprowadzono dodatkowe ustalenie - wskaźnik minimalnego udziału zieleni, czyli powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową Art 38, pkt 2 ww ustawy określa dla całej strefy „B”, ochrony uzdrowskiej, w zasięgu której leży obszar objęty projektem planu, procentowy udział terenów zieleni na nie mniej niż 50%. W projekcie planu ze względu na położenie w centrum miasta oraz na otoczenie, czyli sąsiadujący od zachodu pas zieleni wzdłuż ul Sobieskiego z wąwozem Potoku Elizy, przyjęto niższy wskaźnik minimalnego udziału powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową. W ogólnym bilansie terenów zieleni zawartym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, sporządzonym dla poszczególnych stref uzdrowskich w Sopotcie, na terenie strefy „B” znajduje się łącznie 900,7 ha terenów zieleni, co stanowi 82,7% ich powierzchni. Z kolei powierzchnia obszaru objętego planem wynosi zaledwie 0,91 ha. A zatem należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki, nie wpłyną na obniżenie powierzchni terenów zieleni w strefie „B”

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r - obszar planu znajduje się w jednostce strukturalnej M-7 „3 Maja - Chrobrego”, gdzie przeznaczeniem dominującym jest mieszkalnictwo

Obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowsko” wyznaczonym w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, uchwalonym uchwałą Nr 190/XVII/25 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 lipca 2025 r. W projekcie planu uwzględniono rekomendacje i wnioski zawarte w ww dokumencie dotyczące przedmiotu projektu planu, w tym

- 1) w zakresie zieleni urządzonej, poprzez zapisy dotyczące ochrony zieleni, w tym między innymi ochronę historycznych przedogródków (zagospodarowanie ich w formie zieleni) i zieleni wysokiej,
- 2) w zakresie osadnictwa, poprzez poszanowanie tożsamości kulturowej istniejących struktur, w tym zachowanie czytelności historycznego układu urbanistycznego oraz układu rozplanowania, intensywności, skali, formy i proporcji oraz rozwiązań materiałowych zabudowy, charakterystycznych dla jednostki urbanistycznej objętej planem,
- 3) w zakresie architektury, poprzez
 - a) wprowadzenie wymogów dotyczących rozwiązań materiałowych w zakresie wykończenia elewacji oraz pokrycia dachowego zgodnych z tradycją miejsca, z uwzględnieniem współczesnych materiałów i technologii, ale wpisujących się w lokalny kontekst kulturowy,
 - b) niewprowadzenie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków,

- c) wprowadzenie zasady stosowania tradycyjnych i charakterystycznych dla tej lokalizacji form architektury jako inspiracji (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji, materiałów oraz detalu architektonicznego),
 - d) wprowadzenie zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących na możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub adaptacji istniejących w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów historycznej zabudowy, w szczególności kubatury, wysokości i powierzchni zabudowy oraz geometrii dachu, przeważających w granicach planu,
- 4) w zakresie dziedzictwa kulturowego, infrastruktury i ekspozycji zgodnie z warunkami konserwatorskimi w ramach procedury uzgadniania projektu planu

Ponieważ wyżej opisany sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego nie wprowadza nowych elementów do projektu planu, rejestruje jedynie zapisy dotychczasowe, projekt planu nie wymaga ponowienia procedury w zakresie wyłożenia

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) Rozdziału II Model struktury funkcjonalno-przestrzennej, poprzez zgodność z określonymi kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) Rozdziału III Cele, w szczególności poprzez uwzględnienie w treści dokumentu pkt 2 Cele strategiczne i operacyjne oraz kierunki działań Cel operacyjny 1 2 Stabilna populacja, główne kierunki działań 1 2 2 Program zwiększania atrakcyjności życia w Sopocie dla aktualnych i potencjalnych mieszkańców poprzez poprawę jakości życia w mieście,
- 3) Rozdziału IV Ustalenia i rekomendacje dla polityki przestrzennej, w szczególności poprzez uwzględnienie w treści dokumentu
 - a) zasady A Ochrona zwartości zabudowy, pkt 3 Zahamowanie wzrostu intensywności zabudowy skierowanego na maksymalizację efektów ekonomicznych (określenie nieprzekraczalnego progu chłonności inwestycyjnej),
 - b) zasady C Ochrona środowiska naturalnego, krajobrazu i obiektów dziedzictwa kulturowego, pkt 11 Zachowanie charakteru architektury i skali zabudowy z przełomu XIX i XX wieku oraz zasady historycznej kompozycji urbanistycznej, w tym rozplanowania ulic i placów

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2025 r do 15 września 2025 r W okresie wyłożenia, w dniu 8 września 2025 r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu W ustalonym terminie do dnia 29 września 2025 r nie wniesiono uwag do projektu planu Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2026 r do 8 marca 2026 r W okresie wyłożenia, w dniu 26 lutego 2026 r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu W ustalonym terminie do dnia 22 marca 2026 r nie wniesiono uwag do projektu planu

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

Podsumowanie wynikające z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego rozpatrywano rozwiązania alternatywne w zakresie ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu, dotyczących przeznaczenia i parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania terenu

Ustalenia projektu planu dotyczą przede wszystkim regulacji przestrzennych w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, linii zabudowy, wysokości zabudowy i innych parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu Przewiduje się, że przyjęte rozwiązania nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny w obszarze sąsiadującym

Dla proponowanych w projekcie planu ustaleń uzyskano, wymagane przepisami prawa, opinie oraz uzgodnienia, co przesądziło o ostatecznym wyborze rozwiązań

Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,

- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski,
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – jeżeli zostało przeprowadzone,
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ad 1) W projekcie planu zostały uwzględnione wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozowanie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko odbywało się równoległe z pracami nad sporządzeniem projektu dokumentu. Wyniki przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko, dołączonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłanej do odpowiednich organów uzganiających i opiniujących oraz wyłożonej, wraz z projektem planu do publicznego wglądu. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu

- nie spowoduje pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych, biocenoz oraz siedlisk cennych gatunków roślin i zwierząt. Nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrony zostały ustanowione poszczególne formy ochrony przyrody, a także nie wpłynie na ich integralność
- nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na walory lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- znacząco wpłynie na likwidację szaty roślinnej na południowych fragmentach terenu objętego projektem planu, które nie zostały jeszcze zabudowane i zagospodarowane, w celu maksymalnego zachowania potencjału przyrodniczego obszaru włączonego w granice projektu planu do jego ustaleń wprowadzono odpowiednie zapisy,
- wpłynie znacząco na ilość osobników oraz gatunków zwierząt występujących w jego granicach oraz będzie wymagała przenoszenia się zwierząt na tereny poza jego granice, nie prognozuje się zasiedlania tych terenów przez zwierzęta obecnie na nim nienotowane,
- nie będzie miała wpływu na zachowanie obecnie korzystnego stanu aerosanitarne w tym rejonie miasta, między innymi poprzez odpowiedni zapis jego ustaleń,
- nie będzie niekorzystnie oddziaływała na stan aerosanitarny uzdrowiska, jego fizjografię oraz jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- skutkować będzie zachowaniem obecnie korzystnych, a okresowo bardzo korzystnych warunków klimatu akustycznego w granicach planu, jak również na obszarach przyległych, nadal o warunkach klimatu akustycznego obszaru objętego projektem planu decydować będzie ruch pojazdów silnikowych po ulicach Fryderyka Chopina i Jana III Sobieskiego,
- nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań akustycznych na istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową i usługową,
- nie będzie skutkować znaczącymi odczuwalnymi zmianami warunków klimatu lokalnego,
- nie będzie w żaden sposób niekorzystnie oddziaływać na wody powierzchniowe,
- spowodować może wystąpienie okresowych zmian stosunków wód gruntowych, gdyż ustalenia jego dopuszczają możliwość realizacji parkingów podziemnych, związane to może być również z okresowym odwadnianiem wykopów pod fundamenty budynków planowanej zabudowy, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy technika wykonania wykopu poprzez jego szczelne oddzielenie od terenu przyległego, skutecznie ograniczy gwałtowne wahania poziomu wód gruntowych, które mogłyby zagrazać stateczności sąsiadujących budynków,
- nie będzie oddziaływała na użytkowe warstwy wodonośne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławny Gdańskie,
- nie będzie w żadnym stopniu źródłem powstania zagrożenia uruchomienia procesów erozyjnych prowadzących do tworzenia się aktywnych osuwisk, które stanowiłyby zagrożenie dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- nie wpłynie na zmianę aktualnie korzystnego poziomu pól elektromagnetycznych,
- nie będzie źródłem powstania zagrożenia powodzią, tak na obszarach włączonych w jego granice, jak również na terenach przyległych,
- nie będzie ograniczała możliwości pełnej ochrony i późniejszej eksploatacji udokumentowanych, prognostycznych i perspektywicznych złóż kopalin,
- nie będzie źródłem zagrożeń dla gruntów leśnych Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- zachowa wartości kulturowo-historyczne terenów włączonych w jego granice,
- nie naruszy przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku zaopiniował projekt planu z uwagą „Przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt”, która została

wzięta pod uwagę przez organ sporządzający plan Wyjaśnia się, że uwaga jest wskazówką do etapu realizacji ustaleń planu, w związku z tym nie została uwzględniona w treści dokumentu

Organy inspekcji sanitarnej Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie oraz Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny zaopiniowały projekt planu bez uwag

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

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

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

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta, w celu oceny aktualności planów miejscowych, dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania W tym okresie dokonywana będzie ocena skutków realizacji ustaleń, między innymi analizowanego projektu planu w kontekście zgłoszonych wniosków o ich zmianę Możliwość realizacji tych wniosków będzie także uzależniona od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców Ponadto w okresie sporządzania Ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, czy nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego analizowanym projektem planu, a także w czasie wykonywania opracowań ekofizjograficznych podstawowych, również będzie można przeanalizować ewentualne skutki realizacji analizowanego projektu planu

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

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

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

Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków W granicach projektu planu znajdują się budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, natomiast nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym przede wszystkim poprzez ograniczenie możliwości sytuowania usług wyłącznie nieuciążliwych (których definicję zawarto w treści dokumentu poprzez odpowiednie zapisy

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

Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu był przedmiotem uzgodnień w tym zakresie), a także potrzeby interesu publicznego W projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez odpowiednie zapisy

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2025 r do 15 września 2025 r W dniu 8 września 2025 r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu W związku z wejściem w życie Audytu Krajobrazowego Województwa Pomorskiego (obowiązuje od 1 października 2025 r) i koniecznością wprowadzenia odpowiednich uzupełnień, projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2026 r do 8 marca 2026 r W dniu 26 lutego 2026 r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu Zachowana jest jawność i przejrzystość procedur planistycznych

Poprzez odpowiednie zapisy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności. Zapis zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, gwarantuje odpowiednią jakość i ilość wody dla ww. celów.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Plan miejscowy dotyczy niewielkiego terenu o powierzchni 0,91 ha pozbawionego dróg publicznych, w związku z tym nie wymaga zapisów minimalizujących transportochłonność układu przestrzennego, a także rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z przepisem artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego”. Prezydent miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać radzie miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej w celu podjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

Prezydent Miasta Sopotu dokonał tej analizy w ramach kadencji 2018 – 2024, Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr LIII/907/2024 z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Sopotu. Wyniki przeprowadzonej analizy wskazują, że należy kontynuować proces sporządzania planów i/lub zmian planów, niezależnie od aktualności planów obowiązujących, w tym na podstawie podjętych uchwał. Do tej grupy planów zaliczyć należy przedmiotowy projekt planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowałą wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), budową nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów. Jednocześnie nie przewiduje się wpływów ze zbycia nieruchomości komunalnych.

WIEEPREZYDENT MIASTA SOPOTU


Agnieszka Cieślak

Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Agnieszka Szymkowiak

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr 2026 Rady Miasta Sopotu
z dnia 2026 r w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie,
Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne
o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2,
120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5,
122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie, Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2, 120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5, 122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25), zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 sierpnia 2025 r. do 15 września 2025 r. w ustalonym terminie do dnia 29 września 2025 r. nie wniesiono uwag do projektu planu

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2026 r. do 8 marca 2026 r. W ustalonym terminie do 22 marca 2026 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr 2026 Rady Miasta Sopotu
z dnia 2026 r w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie,
Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne
o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2,
120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5,
122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

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

I. BUDOWA DRÓG:

W granicach obszaru objętego projektem planu nie przewiduje się inwestycji drogowych, które należą do zadań własnych gminy

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

W granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Załącznik Nr 4

do Uchwały Nr 2026 Rady Miasta Sopotu
z dnia 2026 r w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla jednostek strukturalnych „M” w mieście Sopotcie,
Etap II – „M-7/06a” (obejmujący działki ewidencyjne
o numerach 190/8, 117/1, 118/5, 118/6, 227, 119, 120/2,
120/5, 120/6, 271/1, 271/2, 271/3, 267, 122/4, 122/5,
122/6, 249, 124/5, 125/3, 121/2, obręb 25)

Załącznik 4 gml

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.