

UCHWAŁA NR .....  
 RADY MIASTA SOPOTU  
 z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopotcie, Etap I – „R-3/05c” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 1/16, 1/18, 1/40 obręb 43, część działek ewidencyjnych o numerach 1/69, 1/71 obręb 43 oraz część działki ewidencyjnej o numerze 127 obręb 33)**

Na podstawie art 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t j Dz U z 2026 r poz 538) 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 „R” w mieście Sopotcie, Etap I – „**R-3/05c**” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 1/16, 1/18, 1/40 obręb 43, część działek ewidencyjnych o numerach 1/69, 1/71 obręb 43 oraz część działki ewidencyjnej o numerze 127 obręb 33) 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 2,09 ha, graniczy od północnego wschodu z Aleją Wojska Polskiego, od północnego zachodu z terenem zieleni, od południowego zachodu z ulicą Bitwy pod Płowcami, od południowego 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 wymienionej ustawy 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) **funkcje podstawowe** - funkcje, które określają przyszły typ i charakter przestrzeni, rolę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru objętego planem, funkcja podstawowa nie oznacza na danym terenie wyłączności, a także dominującego udziału wśród innych występujących funkcji,
  - 4) **funkcje towarzyszące** - usługi, które towarzyszą funkcji podstawowej wg ustaleń zawartych w § 4, w kartach terenów, funkcje towarzyszące nie mogą występować w granicach terenu samodzielnie tj bez funkcji podstawowej,
  - 5) **hotel apartamentowy** - obiekt zawierający standardowe usługi hotelowe oraz pokoje i jednostki mieszkalne w pełni wyposażone do samodzielnego funkcjonowania,
  - 6) **condohotel** - hotel, którego poszczególne apartamenty lub pokoje mają indywidualnych właścicieli,

- 7) **miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową** - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób z niepełnosprawnościami,
  - 8) **zagospodarowanie tymczasowe** - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji, obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym,
  - 9) **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) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, 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 oraz łączników, o których mowa w ust. 6 pkt 6 lit. a,
  - 11) **wykusz** - element architektury budynku wystający poza płaszczyznę zewnętrznej ściany 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,
  - 12) **łącznik** - element budynku lub zespołu budynków łączący części budynku lub budynki w granicach terenu/planu lub z zabudową położoną poza granicami planu - o funkcji komunikacyjnej pieszej, w postaci kładki lub jednokondygnacyjnego elementu przestrzennego o maksymalnej wysokości 4,0 m i transparentnych elewacjach - chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej, w przypadku budynku, łącznik powinien być wycofany w stosunku do elewacji frontowych łączonych części, o min. 2,0 m,
  - 13) **dach płaski** - dach o kącie nachylenia połaci do 12°,
  - 14) **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,
  - 15) **minimalny poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza: 200** - poziom ochrony brzegu ustalony w przepisach odrębnych, zapewniający bezpieczeństwo zaplecza dla sytuacji sztormowej o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 200 lat,
  - 16) **budynki istniejące** - budynki zgodne ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu, 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,
  - 17) **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,
  - 18) **budynki objęte ochroną konserwatorską** - budynki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - 19) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - 20) **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 4 tereny o łącznej powierzchni 2,09 ha, oznaczonych symbolami cyfrowymi od 1 do 4 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi
    - 1) U – teren usług,
    - 2) U-IE-IWU – teren usług lub elektroenergetyki lub ujęcia wód,
    - 3) KDL – teren drogi lokalnej,

- 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) linie zabudowy i inne ustalenia zawarte na rysunku planu,
    - c) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów,
  - 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego,
  - 3) 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,
  - 4) forma, detale oraz kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sopotu,
  - 5) cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania charakter zabudowy i detale w sposobie urządzenia terenu,
  - 6) ustala się zakaz sytuowania wiat,
  - 7) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w § 4, w kartach terenów
- 5 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
  - 1) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów,
  - 2) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne, ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków, drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową,
  - 3) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną, na inwestorach ciąży obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
  - 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp ,
  - 6) zaleca się, przed przystąpieniem do prac ziemnych, zebranie wierzchniej warstwy gleby w celu jej późniejszego wykorzystania do prac pielęgnacyjno-porządkowych
  - 7) uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny,
  - 8) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego,
  - 9) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może powodować niekorzystnych zmian poziomu wód podziemnych,
  - 10) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy przeprowadzić badania hydrogeologiczne,
  - 11) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
  - 12) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem, w tym nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, zostały określone w § 4, w kartach terenów
- 6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej
  - 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12 02 1979 r , zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09 03 2010 r (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu, granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu,

- 2) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną
    - a) sylweta miasta od strony Zatoki Gdańskiej,
    - b) przedpole zespołu zabytkowego miasta,
  - 3) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego
    - a) nieprzekraczanie gabarytów wysokościowych zabudowy sąsiadującej,
    - b) podniesienie standardu estetycznego zagospodarowania terenu,
    - c) zakaz lokalizacji elementów negatywnie oddziałujących na chronioną panoramę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej,
  - 4) budynki objęte ochroną konserwatorską nie występują,
  - 5) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej nie występują,
  - 6) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych na terenie 1U
    - a) w strefie a
      - maksymalna powierzchnia rzutu budynku 800 m<sup>2</sup>, zabudowa wyraźnie rozczłonkowana z wyodrębnionymi, co najmniej dwoma segmentami (budynkami),
      - dopuszcza się łączniki o wysokości nie wyższej niż 2 kondygnacje,
    - b) w strefie b maksymalna długość elewacji w jednej linii od strony Lasku Karlikowskiego w pierwszej linii zabudowy - do 20 m, na pozostałym terenie - do 30 m, minimalna odległość między budynkami - 20 m,
    - c) wkomponowanie w krajobraz kulturowy miasta,
  - 7) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych na terenie 2U i 3U-IE-IWU
    - a) maksymalna powierzchnia rzutu budynku 1200 m<sup>2</sup>, zabudowa wyraźnie rozczłonkowana z wyodrębnionymi segmentami (budynkami), dopuszcza się łączniki,
    - b) maksymalna długość elewacji w jednej linii od strony ul. Bitwy pod Płowcami - 30 m,
    - c) wkomponowanie w krajobraz kulturowy miasta
- 7 Szczegółne warunki zagospodarowania terenów
- 1) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy otoczenia zespołu zabytkowego miasta, gdzie obowiązują przepisy niniejszego planu,
  - 2) obszar objęty planem położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w ust. 4, 5, 6 oraz w § 4, w kartach terenów,
  - 3) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych dla strefy „A”,
  - 4) obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, 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, minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego 200, ze względu na zmieniające się warunki klimatyczne, wzrost poziomu morza i dynamiczną sytuację na brzegu, przebieg granicy pasa nadbrzeżnego może ulec zmianie (zgodnie z obowiązującymi przepisami, pas techniczny obejmuje obszar lądu od linii brzegu morskiego o szerokości od 10 m do 1000 m w zależności od rodzaju brzegu),
  - 5) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska oraz częściowo w granicach GZWP nr 112 Zbiornik Zuławy Gdańskie, granicę GZWP nr 112 uwidoczniono na rysunku planu, należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej,
  - 6) zagospodarowanie terenów i wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrologicznych, hydrogeologicznych i geologiczno-inżynierskich zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne, w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód,
  - 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, kondygnacje podziemne nie mogą wykraczać poza obrys budynku o więcej niż 30% powierzchni rzutu jego części nadziemnej
- 8 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w

§ 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych

- 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
  - 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ulicę Bitwy pod Płowcami,
  - 2) zmiany w systemie komunikacyjnym obszaru planu budowa i rozbudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego,
  - 3) minimalna liczba miejsc do parkowania (mp) – wg ustaleń zawartych w § 4, w kartach terenów,
  - 4) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk)
    - a) 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 1-5,
    - b) 2 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 6-16,
    - c) 3 mpk – jeżeli liczba mp wynosi 17-41,
    - d) 5% ogólnej liczby mp, jeżeli ogólna liczba mp wynosi więcej niż 100,
  - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania dla samochodów
    - a) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu lub wg ustaleń zawartych w § 4, w kartach terenów,
    - b) dopuszcza się parkingi podziemne w obrębie kondygnacji podziemnej budynku, warunki realizacji kondygnacji podziemnych wg ustaleń zawartych w ust 7 pkt 7,
    - c) wielkość parkingów naziemnych wg przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, pomiędzy miejscami do parkowania należy zrealizować zwarte, wydzielone powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> 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 na lokalizację na obrzeżu parkingu maksymalnie 20% liczby drzew wynikających z podanej proporcji,
  - 6) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia, zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów
    - a) miejsca noclegowe 2 mr / 40 miejsc,
    - b) pozostałe funkcje usługowe 0 mr,
  - 7) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów zabezpieczenie potrzeb w granicach terenu,
- 10 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
  - 1) powiązanie sieci infrastruktury z układem zewnętrznym poprzez sieci magistralne,
  - 2) zmiany w systemach infrastruktury technicznej obszaru planu budowa i rozbudowa wewnętrznego układu sieci,
  - 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - 4) odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
  - 5) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych
    - a) wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki, zaleca się zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych na terenie (retencjonowanie i rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, urządzenia rozsączające, drenaze, itp., zaleca się zagospodarowanie terenu z wykorzystaniem elementów wodnych, obiektów małej retencji, zaleca się realizację zielonych dachów oraz ścian zapewniających naturalną wegetację roślinności i retencję wód opadowych,
    - b) dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci, dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych do gruntu po przeprowadzeniu badań geotechnicznych i udokumentowaniu, że warunki gruntowo-wodne umożliwiają rozsączanie wód opadowych, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności obiektów budowlanych (istniejących i projektowanych) i nie spowoduje żadnych zmian negatywnie wpływających na grunty sąsiednie i sąsiednią zabudowę,
    - c) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc postojowych wymaga oczyszczenia z zawiesin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
    - e) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych,

- 6) 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 otrzymanej z biomasy, uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
  - 7) zaopatrzenie w 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 otrzymanej z biomasy, uciążliwości środowiskowe urządzeń wytwarzających energię nie mogą przekraczać standardów ustalonych dla danego rodzaju terenu, na którym się znajdują lub z którym sąsiadują,
  - 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - 9) gospodarka odpadami selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie
- 11 Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem
- 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych,
  - 2) przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym,
  - 3) wymaga się zabezpieczenia potrzeb osób z niepełnosprawnościami w obiektach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 4) dla istniejących budynków dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu
    - a) zachowanie sposobu użytkowania,
    - b) rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,
  - 5) 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,
  - 6) określone w § 4, w kartach terenów, maksymalne wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury elektroenergetycznej,
  - 7) lokalizacją oznaczeń liniowych na rysunku planu jest oś podłużna linii

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

#### odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów

#### § 4

##### 1. Karta terenu 1U:

- 1) powierzchnia 1,53 ha,
- 2) przeznaczenie **U** – teren usług, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych
  - a) funkcje podstawowe ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa i lecznictwo specjalistyczne, minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej 25%,
  - b) funkcje towarzyszące usługi turystyki (tj hotele, pensjonaty) lub kultury i gastronomii, zakaz realizacji budynków typu hotel apartamentowy lub condohotel,
  - c) dopuszcza się działalność z zakresu basenów solankowych, tężni solankowych,
  - d) dodatkowo w strefie b, w sąsiedztwie pn – zach granicy terenu na działce nr 127 dopuszcza się funkcję klubu żeglarskiego wyłącznie dla małych łódek bezsilnikowych i desek windsurfingowych pod warunkiem prowadzenia działalności z zakresu terapii klimatycznej (talassoterapia),
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem sytuowania zabudowy na granicy działek i w odległości 1,5 m od granicy działek,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli)
    - w strefie a 16,0 m,
    - w strefie b 10,0 m,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 25%,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
  - w strefie a 70%,
  - w strefie b 75%,
- e) minimalny udział zieleni
  - w strefie a 60%,
  - w strefie b 65%,
- f) gabaryty obiektów pionowe – wg lit b, poziome – wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 6,
- g) geometria dachu od strony Zatoki Gdańskiej - dachy strome kryte dachówką ceramiczną, na pozostałym terenie - dachy dowolne, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych,
- h) nadziemna intensywność zabudowy
  - w strefie a maksymalna - 1,2, minimalna - dowolna,
  - w strefie b maksymalna - 0,75, minimalna - dowolna,
- i) warunki podziału nieruchomości
  - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
  - minimalna wielkość działki 3000 m<sup>2</sup>,
  - szerokość frontu działek dowolna,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±10°,
- j) inne ustalenia
  - zakaz budowy garaży naziemnych,
  - wymagane wprowadzenie pasa wielowarstwowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej od strony Al Wojska Polskiego z zastosowaniem gatunków rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo,
  - dopuszcza się łączenie działek,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
  - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska,
  - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
  - a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
  - 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 2 oraz w niniejszej karcie terenu,
  - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - e) teren położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska oraz częściowo w granicach GZWP nr 112 Zbiornik Żuławy Gdańskie, granicę GZWP nr 112 uwidoczniono na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - a) dostępność drogowa
    - strefa a od ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż pd -wsch granicy planu,
    - strefa b od ul Bitwy pod Płowcami lub od ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż pd -wsch granicy planu poprzez teren 2U,
  - b) parkingi ustala się maksymalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych
    - miejsca noclegowe 1 mp / na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - funkcje lecznictwa 1 mp / na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- pozostałe funkcje usługowe 2 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

## 2. Karta terenu 2U:

- 1) powierzchnia 0,39 ha,
- 2) przeznaczenie **U** – teren usług, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych
  - a) funkcje podstawowe ochrona zdrowia, leczenie uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa i leczenie specjalistyczne, minimalny udział powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w granicach działki budowlanej 25%, w przypadku wspólnej inwestycji z terenem 3U-IE-IWU 25% dla obu terenów łącznie,
  - b) funkcje towarzyszące usługi turystyki (tj hotele, pensjonaty) lub kultury i gastronomii, zakaz realizacji budynków typu hotel apartamentowy lub condohotel,
  - c) dopuszcza się działalność z zakresu basenów solankowych, łąźni solankowych,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem sytuowania zabudowy na granicy działek i w odległości 1,5 m od granicy działek,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) 16,0 m, w pasie terenu o głębokości 20 m od południowo-zachodniej granicy planu (od strony ul Bitwy pod Płowcami) – 12,0 m,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, w przypadku wspólnej inwestycji z terenem 3U-IE-IWU 30% dla obu terenów łącznie,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%, w przypadku wspólnej inwestycji z terenem 3U-IE-IWU 60% dla obu terenów łącznie,
  - e) minimalny udział zieleni 55%, w przypadku wspólnej inwestycji z terenem 3U-IE-IWU 55% dla obu terenów łącznie,
  - f) gabaryty obiektów pionowe – wg lit b, poziome – wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 7,
  - g) geometria dachu dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połąci 25° - 35°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych,
  - h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna - 1,5, minimalna - dowolna,
  - i) warunki podziału nieruchomości
    - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających, dopuszcza się podziały wewnętrzne,
    - minimalna wielkość działki 3000 m<sup>2</sup>,
    - szerokość frontu działek dowolna,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±10°,
  - j) inne ustalenia
    - wymagany dojazd do strefy b na terenie 1U,
    - zakaz budowy garaży naziemnych,
    - dopuszcza się łączenie działek,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
  - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska,
  - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
  - a) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
  - 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 2 oraz w niniejszej karcie terenu,
  - d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - e) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska oraz GZWP nr 112 Zbiornik Żuławy Gdańskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- a) dostępność drogowa od ul. Bitwy pod Płowcami lub od ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż pd -wsch granicy planu,
  - b) parkingi minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach terenu – 10 mp, ustala się maksymalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych
    - miejsca noclegowe 1 mp / na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - funkcje lecznictwa 1 mp / na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - pozostałe funkcje usługowe 2 mp / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
 dopuszcza się możliwość wspólnego bilansowania z terenem 3U-IE-IWU,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu

### 3. Karta terenu 3U-IE-IWU:

- 1) powierzchnia 0,16 ha,
- 2) przeznaczenie **U-IE-IWU** – teren usług lub elektroenergetyki lub ujęcia wód, zakres dopuszczalnych funkcji
  - a) funkcje podstawowe teren wodociągów (ujęcie wody Bitwy pod Płowcami – studnia K-1, teren ochrony bezpośredniej), w granicach terenu stacja transformatorowa 15/04 kV T-2824,
  - b) funkcje towarzyszące usługi turystyki tj. hotele, pensjonaty lub gastronomii lub zdrowia, (lecznictwo uzdrowiskowe, rehabilitacja uzdrowiskowa i lecznictwo specjalistyczne) lub kultury i rozrywki lub biurowe i administracji, zakaz realizacji budynków typu hotel apartamentowy lub condohotel,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 ust 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu,
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe - zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem sytuowania zabudowy na granicy działek i w odległości 1,5 m od granicy działek,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy (budynków i budowli) 12,0 m,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, w przypadku wspólnej inwestycji na terenach 2U i 3U-IE-IWU 30% dla obu terenów łącznie,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%, w przypadku wspólnej inwestycji na terenach 2U i 3U-IE-IWU 60% dla obu terenów łącznie,
  - e) minimalny udział zieleni 55%, w przypadku wspólnej inwestycji na terenach 2U i 3U-IE-IWU 55% dla obu terenów łącznie,
  - f) gabaryty obiektów pionowe – wg lit b, poziome – wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 7,
  - g) geometria dachu dachy płaskie lub spadziste o kącie nachylenia połaci 25° - 35°, dla dachów płaskich zaleca się formę tarasów widokowych lub dachów zielonych,
  - h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna – 1,2, minimalna - dowolna,
  - i) warunki podziału nieruchomości
    - minimalna wielkość działki 0,16 ha,
    - szerokość frontu działek nie dotyczy,
    - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie dotyczy,
  - j) inne ustalenia nie ustala się,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody
  - a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska,

- b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych nie dotyczy, w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów
  - a) teren położony jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, gdzie obowiązują przepisy odrębne,
  - b) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
  - 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 krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, określonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu,
  - e) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - f) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska oraz GZWP nr 112 Zbiornik Zuławy Gdańskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu,
- 11) zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - a) dostępność drogowa od ul Bitwy pod Płowcami,
  - b) parkingi minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 mp, dopuszcza się możliwość wspólnego bilansowania z terenem 2U,
  - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10,
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

#### 4. Karta terenu 4KDL:

- 1) powierzchnia 0,01 ha,
- 2) przeznaczenie **KDL** – teren drogi lokalnej - fragment pasa drogowego ul Bitwy pod Płowcami,
- 3) parametry i wyposażenie
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie dotyczy,
  - b) inne parametry nie ustala się,
  - c) wyposażenie niezależnie od innych ustaleń planu, dopuszcza się realizację łączników z zabudową położoną poza granicą terenu/planu,
- 4) powiązania z układem zewnętrznym poprzez układ ulic lokalnych i zbiorczych,
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody
  - a) obowiązuje zachowanie drzewostanu z możliwością wymiany i uzupełnień,
  - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust 10 pkt 5,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6,
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych
  - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe nie dopuszcza się,
  - b) urządzenia techniczne dopuszcza się,
  - c) zieleń dopuszcza się,
- 8) 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 4,
  - 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 2 oraz w niniejszej karcie terenu,

- d) teren położony jest w granicach strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
  - e) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska oraz GZWP nr 112 Zbiornik Żuławy Gdańskie; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5;
- 9) 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

Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem: uchwała Nr XXVII/454/2021 Rady Miasta Sopotu z dnia 2 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego między Al. Wojska Polskiego, Laskiem Karlikowskim a ul. Bitwy pod Płowcami w mieście Sopotie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 25 października 2021 r., poz. 3753).

#### § 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.

WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU  
  
Michał Banacki

Wydział  
Podziękowania  
12.05.2026 Jacek Leśki  
.....  
.....

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopot, Etap I – „R-3/05c” (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 1/16, 1/18, 1/40 obręb 43, część działek ewidencyjnych o numerach 1/69, 1/71 obręb 43 oraz część działki ewidencyjnej o numerze 127 obręb 33) zwany dalej „projektem planu”, został opracowany w oparciu o Uchwałę Nr XL/691/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 r o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopot

Zgodnie z ww uchwałą Rady Miasta Sopotu plan jest procedowany i uchwalany w etapach. Niniejszy projekt planu jest Etapem I, który obejmuje fragment południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej położony na wschód od ul Bitwy pod Płowcami w mieście Sopot, po północnej stronie Studni św Wojciecha. Obszar objęty projektem planu obejmuje teren o powierzchni 2,09 ha, położony jest w strefie terenów usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m Sopotu

Obszar objęty projektem planu graniczy z tzw Łaskiem Karlikowskim, od strony południowo-zachodniej z ul Bitwy pod Płowcami, od strony północno-wschodniej z Al Wojska Polskiego i od strony południowo-wschodniej z ciągiem pieszo-jezdnym w kierunku plaży. W granicach planu znajdują się między innymi Ośrodek wypoczynkowo żeglarski Sopot 34 przy ul Bitwy pod Płowcami 55, ogrodzony teren strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody pitnej, Ujęcie Wody Bitwy pod Płowcami, studnia K-1, właściciel AQUA-Sopot Sp z o o z trafostacją T-2824 Ujęcie Wody Zdrój oraz ogrodzony, niezainwestowany teren prywatny, działka nr 1/71

Teren znajduje się w strefie A1 ochrony uzdrowiskowej, w zasięgu stref ochrony otoczenia zespołu zabytkowego – B-1 ograniczenia gabarytu i B-2 ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków. Granicę między strefami uwidoczniło na rysunku planu

Przyjęta w projekcie planu koncepcja sposobu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru polega przede wszystkim na przeznaczeniu terenu na cele usługowe głównie związane z funkcją uzdrowiskową i turystyczną

Art 38, pkt 1 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, określa dla całej strefy „A”, ochrony uzdrowiskowej, w zasięgu której leży obszar objęty projektem planu, procentowy udział *terenów zieleni* na nie mniej niż 65%. W projekcie planu dla części terenów przyjęto wskaźniki minimalnego udziału powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową, czyli *terenów zieleni* w rozumieniu ustawy w wielkości niższej niż wymagana w strefie „A”. Ustalenie wskaźnika udziału terenów zieleni w wielkości obniżonej w stosunku do wymagań ustawowych uzasadnia się następująco

- 1- Wymagania ustawowe (procentowy udział *terenów zieleni* nie mniej niż 65%) dotyczą powierzchni całej strefy „A”. Na terenie stref „A1” i „A2” w Sopocie znajduje się łącznie 131,3 ha terenów zieleni, co stanowi 87% ich powierzchni (dane ze Studium). Z kolei powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 2,09 ha. A zatem należy stwierdzić, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki, nie wpłyną na obniżenie powierzchni terenów zieleni w strefie „A”
- 2- W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajdują się tereny zieleni, w tym tzw Łasek Karlikowski, czyli rozległy obszar zieleni o powierzchni ok 2 ha oraz wydmy i plaże nadmorskie

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”

Obszar objęty planem położony jest w całości w obszarze krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko” 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 oraz zalecenia działań mających na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo,
- 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,
- 3) w zakresie architektury, poprzez
  - a) niewprowadzenie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków,

- b) 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),
- c) wprowadzenie zasady zagospodarowania terenów zainwestowanych wskazujących na możliwość budowy nowych obiektów oraz rozbudowy lub adaptacji istniejących w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów 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

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, poprzez zgodność z określonymi kierunkami rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- 2) Rozdz III Cele, w szczególności poprzez uwzględnienie w treści dokumentu
  - a) pkt 2 Cele strategiczne i operacyjne oraz kierunki działań Cel operacyjny 2 1 Uzdrawisko, poprzez wskazane, główne kierunki działań 2 1 1 Rozwój ogólnodostępnej infrastruktury okołouzdrawiskowej, 2 1 2 Pełne wykorzystanie (zagospodarowanie) potencjału solanki, 2 1 3 Dywersyfikacja oferty i poprawa jakości usług sanatoryjnych dostarczanych przez miasto, 2 1 4 Stworzenie warunków dla poszerzenia palety usług uzdrawiskowych oraz grup ich odbiorców,
  - b) pkt 4 Obszary Strategicznej Interwencji (OSI), obszar I OSI - Dolne Miasto (obszar planu leży w OSI Dolne Miasto), w szczególności zakładane działania pkt 3 Uatrakcyjnienie i poprawa jakości przestrzeni publicznych, pkt 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 poprzez uwzględnienie w treści dokumentu zasady A Ochrona zwartości zabudowy, pkt 2 Zachowanie szczególnej ostrożności w sposobie przeznaczenia i zagospodarowania terenów niezabudowanych, które pozostają w rękach gminy (znikomy % obszaru miasta)

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lutego 2026 r. do 25 marca 2026 r. W okresie wyłożenia, w dniu 10 marca 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 8 kwietnia 2026 r. wniesiono uwagi do projektu planu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do 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. 538) 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 w żadnym przypadku 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 w żadnym przypadku źródłem niekorzystnych oddziaływań na wartości przyrodnicze i krajobrazowe oraz fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na walory lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- będzie źródłem znaczących zmian i przekształceń w szacie roślinnej na terenie włączonym w jego granice, miejscowe, nieodwracalne zmiany i przekształcenia w szacie roślinnej na terenach włączonych w granice analizowanego projektu planu, powstałe w wyniku realizacji jego ustaleń, nie będą w istotny sposób oddziaływać na istniejące w sąsiedztwie zadrzewienia i zakrzewienia Parku Karlikowskiego oraz zieleni towarzyszącej przyległej zabudowie usługowej i wzdłuż Alei Wojska Polskiego,
- nie będzie wymagała uzyskania zgody, właściwego organu ochrony środowiska, na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż grunty leśne nie występują w jego granicach,
- nie będzie miała wpływu na zmianę obecnie korzystnego stanu aerosanitarnego w tym rejonie miasta,
- nie spowoduje niekorzystnych oddziaływań skutków realizacji ustaleń projektu planu na stan aerosanitarny istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- nie będzie w żadnym przypadku źródłem zagrożeń dla stanu aerosanitarnego obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005, a tym samym nie będzie w żadnym stopniu zagrazać przedmiotom ochrony, dla których został on ustanowiony,
- nie będzie w żadnym przypadku niekorzystnie oddziaływać na stan aerosanitarny uzdrowiska Sopot, a tym bardziej na jego wartości przyrodnicze i fizjografię oraz jego układ urbanistyczny oraz na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska,
- skutkować będzie zachowaniem obecnie korzystnych, a okresowo bardzo korzystnych warunków klimatu akustycznego w jego granicach, jak również na obszarach przyległych,
- nie będzie w żadnym przypadku źródłem zagrożeń dla warunków klimatu akustycznego obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005, a tym samym nie będzie w żadnym stopniu zagrazać przedmiotom ochrony, dla których został on ustanowiony,
- nie będzie w żadnym przypadku skutkować odczuwalnymi zmianami warunków klimatu lokalnego w jego granicach, a tym bardziej na obszarach bezpośrednio przyległych, jednocześnie nie będzie źródłem oddziaływań na warunki topoklimatyczne, walory przyrodnicze uzdrowiska Sopot, a tym bardziej na jego fizjografię oraz jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska,
- nie będzie źródłem zagrożeń dla stanu czystości wód powierzchniowych,
- nie będzie w żadnym przypadku źródłem zagrożeń do osiągnięcia celów środowiskowych przyjętych dla JCWP wód przejściowych TW20004WB6 Zatoka Gdańska Wewnętrzna, określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły,
- nie będzie źródłem zagrożeń dla stanu czystości wód Zatoki Gdańskiej Wewnętrznej, a tym samym nie będzie źródłem zagrożeń dla stanu czystości wód w granicach obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005 i nie będzie w żadnym stopniu zagrazać przedmiotom ochrony, dla których został on ustanowiony,
- może wymagać miejscowego okresowego uregulowania poziomu wód gruntowych, jak również i miejscowego odwodnienia wykopów fundamentowych, gdyż jego ustalenia dopuszczają możliwość realizacji kondygnacji podziemnych,
- spowoduje wystąpienie okresowych zmian stosunków wód gruntowych w jego granicach,
- nie będzie źródłem zagrożenia dla czystości wód podziemnych, nie będzie źródłem zagrożeń dla ujmowanych warstw wodonośnych na ujęciu wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami”,
- nie będzie w żadnym przypadku istotnym źródłem zmian czy przekształceń w rzeźbie terenu włączonego w jego granice w wyniku realizacji planowanej zabudowy,

- nie będzie w żadnym przypadku źródłem zmian, czy jakichkolwiek przekształceń w rzeźbie terenu na obszarach istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, tym bardziej w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Bitwy pod Płowcami”,
- będzie skutkować znaczącymi, nieodwracalnymi zmianami w budowie geologicznej utworów powierzchniowych, ale nie będą one w żadnym przypadku oddziaływać na warunki geologiczno-gruntowe na bezpośrednio przyległych terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a przede wszystkim nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań na warunki geologiczno-gruntowe w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Bitwy pod Płowcami”,
- 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 będzie również źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- nie będzie w żadnym przypadku źródłem powstania zagrożenia powodzią, tak na obszarach włączonych w jego granice, jak również na terenach przyległych,
- nie będzie w żaden sposób ograniczała możliwości pełnej ochrony i późniejszej eksploatacji udokumentowanych, prognostycznych i perspektywicznych złóż kopalin, nie będzie w żadnym przypadku ograniczała możliwości dalszego wydobywania wód leczniczych ze Zdroju Św Wojciecha, ujęcie których znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jego granic,
- skutkować będzie dalszą, całkowitą i nieodwracalną utratą pokrywy glebowej, co nie będzie w żaden sposób niekorzystnie oddziaływać na bezpośrednio przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań walory przyrodnicze i krajobrazowe południowej części miasta, na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- nie będzie źródłem powstania, nawet krótkookresowych oddziaływań skumulowanych, gdyż w jego granicach i w sąsiedztwie nie będą prowadzone podobne do siebie roboty budowlane,
- nie będzie źródłem oddziaływania transgranicznego wg przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku zaopiniował projekt planu bez uwag. Również organy inspekcji sanitarnej - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie oraz Pomorski Państwowy Inspektor Sanitarny zaopiniowały projekt planu bez uwag.

Ad 3) W trybie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy oddziaływania tego planu na środowisko wniesiono uwagi. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do uchwały.

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

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

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

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

---

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

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

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku W granicach projektu planu nie występują obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, a także obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez zapisy dotyczące ochrony uzdrowiskowej oraz pasa ochronnego brzegu morskiego, w granicach którego leży obszar objęty planem, 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 Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami gminy związanymi z koniecznością wykupu gruntów, a także wydatkami związanymi z koniecznością budowy nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów Istnieje natomiast możliwość zbycia nieruchomości komunalnych

Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu będzie przedmiotem uzgodnień 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 25 lutego 2026 r do 25 marca 2026 r W trakcie wyłożenia, w dniu 10 marca 2026 r odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu

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 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 Projekt planu dotyczy niewielkiego terenu o powierzchni 2,09 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 na 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. Istnieje natomiast możliwość zbycia nieruchomości komunalnych.

Uchwalenie planu pozwoli na zagospodarowanie jednego z najbardziej atrakcyjnych terenów miasta w pasie nadmorskim. Jednocześnie w połączeniu z terenami sąsiadującymi stworzy możliwość organizacji nowego centrum Uzdrawiska Sopot.

**Z-ca Dyrektora**  
**Wydziału Urbanistyki i Architektury**  
  
**mgr inż. arch. Agata Szymkowiak**

**WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU**  
  
**Magdalena Cieślak**