

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopotcie, Etap VI – R-3/05d (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, 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 VI – **R-3/05d** (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, 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 0,87 ha, graniczy od północnego wschodu z Aleją Wojska Polskiego, od północnego zachodu z ulicą Emilii Plater, od południowego zachodu z ulicą Emilii Plater i terenem zieleni, od południowego wschodu z terenem zieleni
- 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) **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,
 - 4) **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,
 - 5) **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 elementów drugorzędnych, takich jak balkony, gzymsy, okapy, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne na kondygnację parteru, windy, urządzenia dla osób z niepełnosprawnościami (pochylnie, podnośniki), części podziemne obiektów budowlanych, tarasy,
- 6) **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,
 - 7) **dachy zielone** - otwarta, porośnięta roślinnością powierzchnia na najwyższym stropie obiektu budowlanego,
 - 8) **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,
 - 9) **obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej** - obiekty będące dobrem kultury współczesnej w rozumieniu przepisów odrębnych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
 - 10) **karta terenu** - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi
- 2 Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję
 - 3 Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny o łącznej powierzchni 0,87 ha, oznaczone symbolami cyfrowymi od 1 do 2 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi
 - 1) U - teren usług,
 - 2) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - 4 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 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) 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 charakter zabudowy i detale w sposobie urządzenia terenu,
 - 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) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie ochronnej „A” uzdrowiska,
 - 2) zachowanie drzewostanu, ustala się ochronę zieleni semileśnej, stanowiącej fragment pozostałości nadmorskiego boru zwanego Łaskiem Karlikowskim,
 - 3) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów ze względów sanitarnych (cięcia sanitarne) lub ze względów bezpieczeństwa, należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne, 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, przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych,

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej roślin, grzybów i zwierząt,

- 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 , projekty zagospodarowania zieleni przed realizacją należy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków Miasta Sopotu,
 - 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) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy przeprowadzić badania hydrogeologiczne,
 - 10) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych,
 - 11) zasady ochrony i 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, 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 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 historycznej struktury przestrzennej, w tym układu wolnostojących budynków wśród zieleni i sylwetę miasta od strony morza,
 - b) ochronę budynków przy ul Emilii Plater nr 13, 15 i 17, ochronie podlega bryła budynku, w tym gabaryty, kształt dachu, materiały wykończeniowe, lokalizacja na działce, obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - c) ochronę drzew zlokalizowanych w strefie zieleni wyłączonej z zabudowy, określonej na rysunku planu, które stanowią fragment pozostałości nadmorskiego boru, warunki dla zabudowy w sąsiedztwie drzew
 - ustala się zakaz wykopów otwartych w gruncie (nawet płytkich) w odległości bliższej niż 3,5 m od skrajni pni drzew oraz w rzutach koron drzew,
 - ściany i zadaszenie projektowanych budynków nie mogą kolidować z pniem i koronami drzew i powinny być oddalone na odległość min 1 m od skrajni korony drzewa,
 - budynki w sąsiedztwie drzew nie mogą być fundamentowane, płyty fundamentowe nie mogą leżeć bezpośrednio na korzeniach drzew, kształt i rozmiar obiektu musi być dostosowany do rosnących drzew, tak aby drzewa mogły zachować swój naturalny pokrój,
 - minimalną odległość ściany budynku od skraju pnia drzewa określi każdorazowo właściwy konserwator zabytków,
 - zakaz korytowania i prac ziemnych powinien obejmować strefę zieleni, tj obszar pod koronami drzew i w odległości 3,5 m od skrajni pni drzew,
 - 3) obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanej historycznej struktury przestrzennej – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 1 i 2 niniejszego ust 6,
 - 4) w granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej
 - 5) warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych

- a) konieczność harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny nawiązanie skali, formy oraz lokalizacji nowej zabudowy do zabudowy historycznej zlokalizowanej w sąsiedztwie,
- b) 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,
- c) zakaz lokalizacji obiektów dysharmonizujących sylwetę miasta od strony morza,
- d) maksymalna długość elewacji w strefie a od strony Alei Wojska Polskiego – 10 m,
- e) warunki dla zabudowy w sąsiedztwie drzew wg pkt 2 lit c

7 Szczegółne warunki zagospodarowania terenów

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust 6 pkt 1 niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w § 4, w kartach terenów,
 - 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 uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich dla strefy „A” i ustalenia zawarte w § 4, w kartach terenów,
 - 4) obszar objęty planem położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej, ze względu na zmieniające się warunki klimatyczne, wzrost poziomu morza i dynamiczną sytuację na brzegu, przebieg granicy pasa nadbrzeżnego jest analizowany okresowo przez Urząd Morski i może ulec zmianie, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi szerokości pasa technicznego i pasa ochronnego oraz sposobu wyznaczania ich granic, 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 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,
 - 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych przy zachowaniu minimum 40% powierzchni działki niezabudowanej kubaturą podziemną i nadziemną z zastrzeżeniem ust 6 pkt 2 lit c, kondygnacja 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 5 pkt 8,
 - 7) w granicach planu zlokalizowana jest czynna sieć wodociągowa, dla której zastosowanie mają przepisy odrębne, dopuszcza się możliwość przełożenia rurociągów sieci w uzgodnieniu z gestorem sieci, pas techniczny sieci określono na rysunku planu,
 - 8) 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
- 8 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych
- 9 Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- 1) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym poprzez ul Emilii Plater oraz układ dróg lokalnych i zbiorczych,
 - 2) dostępność drogowa od ul Emilii Plater poprzez drogę wewnętrzną 2KR,
 - 3) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania samochodów osobowych
 - a) 4 stanowiska na 10 łózek dla lecznictwa,
 - b) 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej dla przychodni, gabinetów lekarskich, rehabilitacji, odnowy biologicznej itp ,
 - c) 4 stanowiska na 10 łózek dla hoteli i pensjonatów,

- 4) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk)
 - a) 1 mpk – jeżeli liczba mp wynosi do 5,
 - b) 2 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 6 do 16,
 - c) 3 mpk – jeżeli liczba mp wynosi od 17 do 41 i dla każdego kolejnych 15 miejsc po 1 mpk do 100,
 - d) 5% ogólnej liczby mp, jeżeli ogólna liczba mp wynosi więcej niż 100,
 - 5) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów
 - a) zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach działki, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
 - b) maksymalna 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 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,
 - c) dopuszcza się parkingi podziemne, warunki realizacji kondygnacji podziemnych wg ustaleń zawartych w ust. 7 pkt 6,
 - 6) minimalna liczba miejsc postojowych do parkowania rowerów (mr)
 - a) miejsca noclegowe 1 mr / 40 miejsc,
 - b) pozostałe funkcje usługowe 1 mr / 200 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 mr dla pozostałych funkcji usługowych,
 - 7) sposób realizacji miejsc postojowych do parkowania rowerów w granicach działki budowlanej
- 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 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 rozsączenie) 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 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 rozsączenie 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 zawieszin, 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,
 - 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 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,

- 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 alternatywnych, odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, wyklucza się energię wiatrową, 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) 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,
 - 3) przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym,
 - 4) określone w § 4 parametry działek budowlanych nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych i innych budynków infrastruktury technicznej w odległości 1,5 m od granicy działki lub na granicy działki,
 - 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 terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – karty terenów

§ 4

1. Karta terenu 1U:

- 1) powierzchnia 0,81 ha,
- 2) przeznaczenie U – teren usług zakres dopuszczalnych funkcji - usługi turystyczne, tj hotele, pensjonaty oraz usługi kultury i gastronomii, usługi zdrowia, tj lecznictwo uzdrowskie lub lecznictwo specjalistyczne,
- 3) 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 wg rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy
 - w strefie a 9,5 m,
 - w strefie b dla działki nr 113/1 8,5 m, dla działki nr 113/2 10,5 m, dla działki nr 113/3 9,5 m, dla działki nr 113/4 14,5 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy 20%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60%,
 - e) minimalny udział zieleni 60%,
 - f) gabaryty obiektów
 - w strefie a pionowe - wg lit b tiret pierwsze, poziome - dowolne z zastrzeżeniem § 3 ust 6 pkt 5 lit d,
 - w strefie b pionowe - wg lit b tiret drugie, poziome - na działce nr 113/4 wymagane rozczłonkowanie elewacji północno-zachodniej i południowo-wschodniej budynku na odcinku o długości nie większej niż 15,0 m poprzez artykulację ścian zewnętrznych w rzucie poziomym, w formie cofnięcia/wysunięcia o nie mniej niż 1,5 m, poza działką 113/4 - wg § 3 ust 6 pkt 2 lit b,
 - g) geometria dachu kąt nachylenia połaci dachowych 10°-20°,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy maksymalna - 0,8, minimalna - dowolna z zastrzeżeniem § 3 ust 6 pkt 2 lit b,
 - i) parametry działek budowlanych
 - minimalna wielkość działki budowlanej 2000 m²,

- szerokość frontu działek dowolny,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją ±10°,
- j) inne ustalenia
- ustala się zakaz lokalizacji budowli z wyłączeniem schodów terenowych, ciągów pieszych i jezdnych oraz miejsc postojowych,
 - na działkach nr 113/1, 113/4, 113/6 ustala się strefę zieleni wyłączoną z zabudowy, zasięg strefy określono na rysunku planu,
 - na działkach nr 113/1, 113/2, 113/3, 113/6 ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem § 3 ust 6 pkt 2 lit b,
 - na działce 113/6 dopuszcza się lokalizację jednego rzędu miejsc postojowych w pasie terenu o szerokości nie większej niż 4,5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 2KR,
 - ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych i informatycznych,
 - ustala się zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych,
 - warunki dla zabudowy w sąsiedztwie drzew wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 2 lit c,
 - warunki dla realizacji kondygnacji podziemnych wg ustaleń zawartych w § 3 ust 7 pkt 5,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wg ustaleń zawartych w § 3 ust 8,
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg ustaleń zawartych w § 3 ust 5,
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- a) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAIK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 1 i 2,
- b) budynki objęte ochroną przy ul. Emilii Plater nr 13, 15 i 17, zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust 6 pkt 2 lit b,
- 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 obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7 lit a niniejszej karty terenu, gdzie obowiązują przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, ustalonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 4, 5, 6 oraz w niniejszej karcie terenu,
- c) teren położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- d) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 4,
- e) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 5,
- f) w granicach terenu zlokalizowana jest czynna sieć wodociągowa, pas techniczny sieci określono na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust 7 pkt 7,
- 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 dla działki nr 113/1 od ul. Emilii Plater, dla działek nr 113/2, 113/3, 113/4, 113/6 od ul. Emilii Plater poprzez drogę wewnętrzną 2KR,
- b) parkingi wg ustaleń zawartych w § 3 ust 9,
- 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 2KR:

- 1) powierzchnia 0,06 ha,
- 2) przeznaczenie **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 3) parametry i wyposażenie

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: wg rysunku planu, zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym,
- b) inne parametry: nie ustala się,
- c) wyposażenie: w nawierzchni ulicy wymagane zastosowanie materiałów naturalnych;
- 4) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ul. Emilii Plater oraz układ dróg lokalnych i zbiorczych;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 10 pkt 5;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-3 restauracji urbanistycznej; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 1 i 2;
- 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 obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach krajobrazu priorytetowego „Sopot – nadmorskie uzdrowisko”, ustalonego w Audycie Krajobrazowym Województwa Pomorskiego, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 2 oraz w niniejszej karcie terenu
 - c) teren położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowskiej Sopot, gdzie obowiązują przepisy zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3 i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - d) teren położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 4,
 - e) teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 5,
 - f) w granicach terenu zlokalizowana jest czynna sieć wodociągowa; pas techniczny sieci określono na rysunku planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 7;
- 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 XII/187/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowskiej w Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dn. 20 lutego 2004 r., poz. 436).

§ 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

12.05.2026 

UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostek strukturalnych „R” w mieście Sopot, Etap VI – R-3/05d (obejmujący działki ewidencyjne o numerach 113/1, 113/2, 113/3, 113/4, 113/5, 113/6, obręb 33), zwany dalej projektem planu, opracowany został 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. Niniejszy projekt planu stanowi Etap VI procedowania tej uchwały, który dotyczy terenu wyżej wymienionych działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 0,87 ha, położonego w rejonie ul. Emilii Plater i Alei Wojska Polskiego.

Przedmiotowy teren objęty jest obecnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowskiej w Sopocie uchwałą Nr XII/187/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r (Dz Urz Woj Pomorskiego Nr 20 z dn 20 lutego 2004 r, poz 436)

Obszar objęty projektem planu położony jest w pasie nadmorskim, w strefie A-3 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 A1 ochrony uzdrowskiej

Głównym celem podjęcia prac nad projektem planu jest, wnioskowana przez właściciela większości gruntów, zmiana ustaleń obowiązującego planu dotyczących możliwości inwestycyjnych terenu w kontekście obecnego porządku prawnego. Zmiany w stosunku do obecnie obowiązującego planu dotyczą również konstrukcji zapisów tekstowych oraz graficznych i polegają głównie na dostosowaniu do obecnych przepisów do aktualnych zasad sporządzania planów miejscowych i do ustaleń obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które do dnia wejścia w życie planu ogólnego, zastępuje ten dokument w myśl art 64 ust 2 i art 65 ust 1 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)

Szczegóło przyjętych założeń, w tym warunki dla zabudowy terenu objętego projektem planu, 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

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 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

- a) w zakresie zieleni urządzonej, poprzez zapisy dotyczące ochrony zieleni, w tym między innymi zachowania drzewostanu, ochrony zieleni semileśnej, stanowiącej fragment pozostałości nadmorskiego boru zwanego Laskiem Karlikowskim,
- b) 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,
- c) w zakresie architektury, poprzez
 - niewprowadzenie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków,
 - wprowadzenie zasady stosowania tradycyjnych i charakterystycznych dla tej lokalizacji form architektury jako inspiracji (z uwzględnieniem bryły, w tym kształtu dachu, kompozycji elewacji, kolorystyki, materiałów oraz detalu architektonicznego),
 - 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,
- b) 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) 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
 - a) pkt 2 Cele strategiczne i operacyjne oraz kierunki działań Cel operacyjny 2.2 Nowe

potencjały, główne kierunki działań 2.2.1 Wzmacnianie roli Sopotu w skali obszaru metropolitalnego i Polski, 2.2.2 Budowa niepowtarzalnej (co najmniej w skali Polski) oferty turystyki zrównowazonej z ważnym udziałem turystyki uzdrowiskowej, medycznej i spa,

b) pkt 4 Obszary Strategicznej Interwencji (OSI), obszar I OSI - Dolne Miasto (obszar planu leży w OSI Dolne Miasto), zakładane działania 4 Utrzymanie terenów zieleni oraz aktywna ochrona elementów środowiska przyrodniczego przy zachowaniu możliwości ich użytkowania,

3) Rozdziału IV Ustalenia i rekomendacje dla polityki przestrzennej, w szczególności poprzez uwzględnienie w treści dokumentu zasady C Ochrona środowiska naturalnego, krajobrazu i obiektów dziedzictwa kulturowego, pkt 1 Wzmacnianie systemu osnowy ekologicznej miasta, który jest złożony z elementów rangi regionalnej, subregionalnej i lokalnej, pkt 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 16 marca 2026 r. do 13 kwietnia 2026 r. W okresie wyłożenia, w dniu 31 marca 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 8 kwietnia 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 2026 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 2026 r., poz. 538) 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 uzgadniających 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 oraz siedlisk 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 właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,

- będzie skutkować dalszymi nieodwracalnymi zmianami i przekształceniami w szacie roślinnej na terenach przeznaczonych pod planowaną zabudowę,
- wpłynie, na miejscowe obniżenie bioróżnorodności w jego granicach, ale nie prognozuje się, aby realizacja planowanej zabudowy miała wpływ na obniżenie różnorodności biologicznej na bezpośrednio przyległych pozostałych terenach zadrzewionych tzw. Lasku Karlikowskiego, jak również nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na szatę roślinną, a tym samym na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny i na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- nie będzie wymagała uzyskania zgody, właściwego organu ochrony środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż tereny leśne nie znajdują się w jego granicach,
- nie wpłynie znacząco na ilość osobników oraz gatunków zwierząt występujących w jego granicach,
- nie wpłynie na powstanie konieczności przenoszenia się zwierząt na tereny poza jego granice, co nie będzie również źródłem oddziaływań na faunę na pozostałych fragmentach miasta i nie będzie oddziaływać na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny i na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- nie będzie źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza, między innymi poprzez ustalony w jego zapisach odpowiedni sposób zaopatrzenia w ciepło,
- 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 i 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 źródłem niekorzystnych oddziaływań akustycznych na istniejącą w sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową i usługową, jak również nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na warunki klimatu akustycznego, a tym samym na fizjografię uzdrowiska oraz jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na walory lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- nie będzie skutkować znaczącymi zmianami aktualnie korzystnych warunków klimatu lokalnego, jedynie okresowo w wyniku realizacji planowanej zabudowy,
- nie będzie w żaden sposób oddziaływać na warunki klimatyczne obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005, a tym samym nie będzie w żadnym stopniu źródłem zagrożeń dla przedmiotów 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,
- nie będzie źródłem oddziaływań na warunki topoklimatyczne i walory przyrodnicze uzdrowiska Sopot, a tym bardziej na jego fizjografię oraz jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska,
- nie będzie w żadnym przypadku źródłem zagrożeń dla stanu czystości wód powierzchniowych, między innymi poprzez odpowiednie zapisy jego ustaleń,
- nie będzie w żadnym przypadku źródłem zagrożeń do osiągnięcia celów środowiskowych dla JCWP wód przejściowych TW20004WB6 Zatoka Gdańska Wewnętrzna,
- nie będzie w żadnym przypadku 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, a do jego ustaleń został wprowadzony odpowiedni zapis,
- nie spowoduje oddziaływań na użytkowe warstwy wodonośne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 112 Żuławy Gdańskie, na których oparte są miejskie ujęcia wód podziemnych, a do ustaleń projektu planu wprowadzono odpowiedni zapis,
- nie będzie w żadnym przypadku istotnym źródłem zmian czy przekształceń w rzeźbie terenu włączonego w jego granice,
- nie będzie w żadnym przypadku źródłem zmian czy jakichkolwiek przekształceń w rzeźbie terenu na obszarach istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, niewielkie, miejscowe nieodwracalne zmiany i przekształcenia w rzeźbie terenu w granicach analizowanego projektu planu,

- nie będą wpływały walory przyrodnicze, a tym samym na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny, a także na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
- będzie skutkować dalszymi miejscowymi znaczącymi, nieodwracalnymi zmianami w budowie geologicznej utworów powierzchniowych w granicach obszaru objętego projektem planu, ale nie będą one w żadnym przypadku oddziaływać na warunki geologiczno-gruntowe na bezpośrednio przyległych terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nie będą wpływały na walory przyrodnicze, a tym samym na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny, a także na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot, nie będą także w żadnym przypadku źródłem zmian w budowie geologicznej Zatoki Gdańskiej Wewnętrznej, a tym samym nie będą źródłem zagrożeń dla obszaru Natura 2000 Zatoka Pucka PLB220005 i nie będą w żadnym stopniu zagrażać przedmiotom ochrony, dla których został on ustanowiony,
 - nie będzie w żadnym stopniu źródłem uruchomienia procesów erozyjnych prowadzących do tworzenia się aktywnych osuwisk, które stanowiłyby zagrożenie dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy,
 - nie wpłynie na zmianę aktualnie korzystnego poziomu pól elektromagnetycznych,
 - 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, również nie będzie w żadnym przypadku ograniczała możliwości dalszego wydobywania wód leczniczych ze Zdroju Św. Wojciech, a tym samym nie będzie wpływać na funkcjonowanie uzdrowiska i na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
 - skutkować będzie dalszą, całkowitą i nieodwracalną utratą antropogenicznej pokrywy glebowej na fragmentach przeznaczonych pod lokalizację planowanej zabudowy, zmiany i przekształcenia antropogenicznej pokrywy glebowej na terenach włączonych w granice analizowanego projektu planu, nie będą w żaden sposób niekorzystnie oddziaływać na bezpośrednio przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a przede wszystkim nie będą źródłem niekorzystnych oddziaływań na walory przyrodnicze i na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny oraz na walory lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
 - nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań walory przyrodnicze i krajobrazowe centralnej części miasta, na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot,
 - nie naruszy przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a w szczególności zapisów statutu Sopotu, jako uzdrowiska,
 - nie będzie źródłem powstania, nawet krótkookresowych oddziaływań skumulowanych

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku zaopiniował projekt planu z uwagą Uwaga została uwzględniona w projekcie planu 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 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 i wynosi ponad 25 km. 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 wymagań 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 nie występują budynki 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.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami gminy związanymi z koniecznością wykupu gruntów, budową nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów. Natomiast istnieje możliwość zbycia nieruchomości komunalnej, obecnie w dzierzawie, o powierzchni 1141 m² (działka nr 113/1, obr. 33).

Uwzględniono również potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu został zweryfikowany w ramach procedury 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 16 marca 2026 r. do 13 kwietnia 2026 r. W dniu 31 marca 2026 r. została przeprowadzona 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 zaopatrzenia 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 zważano na 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 0,87 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.

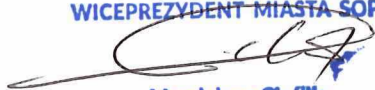
Prezydent Miasta Sopotu dokonał tej analizy w ramach kadencji 2018 – 2024, Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr LIII/907/2024 z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Sopotu. Wyniki przeprowadzonej analizy wskazują, 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, budową nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów. Natomiast istnieje możliwość zbycia nieruchomości komunalnej, obecnie w dzierżawie, o powierzchni 1141 m² (działka nr 113/1, obr. 33).

Z-ca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Agata Szymkowiak

WICEPREZYDENT MIASTA SOPOTU

Magdalena Cieślak