

**UCHWAŁA NR XXI/284/2012  
RADY MIASTA SOPOTU  
z dnia 31 sierpnia 2012r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stadionu i ulicy  
Wybickiego w mieście Sopocie**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567),

**Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” (uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r.) i uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **stadionu i ulicy Wybickiego** w mieście Sopocie oznaczony symbolem M-5/04, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o powierzchni 3,66 ha w granicach jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**Rozdział I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 2**

1. 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.
2. Ustala się podział obszaru objętego planem na 4 tereny o łącznej powierzchni 3,66 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 04 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:
  - 1) **US** – tereny sportu i rekreacji;
  - 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
  - 3) **KDL** – tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
  - 4) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.
3. Wyjaśnienie określeń i pojęć użytych w niniejszym planie:
  - 1) **intensywność zabudowy** – określają, ustalone w kartach terenu: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji;
  - 2) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku lub wg ustaleń szczegółowych (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych);
  - 3) **maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę** – dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w metrach kwadratowych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
  - 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia niezabudowana i nieutwardzona, pokryta roślinnością urządzoną lub naturalną oraz wodą, w tym 1/2 powierzchni parkingów o nawierzchni trawiastej (ażurowej);
  - 5) **linie zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków

(wiatrolapów), schodów zewnętrznych, części podziemnych obiektów budowlanych i tarasów, które nie zawężają pasa drogowego itp.;

- 6) **zasady podziału terenów** – nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz podziałów korygujących i porządkujących, które dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu;
- 7) **stawka procentowa** – podstawa do określenia 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;
- 8) **stan istniejący** – stan na rok 2012;
- 9) **karta terenu** – zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

## Rozdział II

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### § 3

1. Elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 3) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte na rysunku planu;
  - 4) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów.
2. 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.
3. Ogrodzenia należy stosować wyłącznie w formach przeziernych lub w postaci żywoplitów. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów.
5. Ustala się zakaz lokalizowania budowli urządzeń i instalacji nie związanych z funkcją terenu, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji pod warunkiem zastosowania formy architektonicznej lub przestrzennej pozwalającej na zachowania walorów kulturowych miejsca.

## Rozdział III

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

#### § 4

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu kredowego zbiornika wód zaliczonego do głównych zbiorników wód podziemnych w Polsce – GZWP nr 111 Subniecka Gdańska oraz w zasięgu projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 112 Żuław Gdańskich (w utworach czwartorzędu). Ustala się zakaz budowy obiektów oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Na obszarze objętym planem występuje ustanowiona forma ochrony przyrody, w stosunku do której obowiązują przepisy odrębne – pomnik przyrody nr 853 (wiąz szypułkowy).
3. Ustala się nakaz zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów.
4. W przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne.
5. Przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej:
  - 1) dziko występujących roślin objętych ochroną;
  - 2) dziko występujących zwierząt objętych ochroną;
  - 3) dziko występujących grzybów objętych ochroną.
6. Należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich. Trasy podziemnych sieci uzbrojenia powinny uwzględniać lokalizację projektowanych nasadzeń drzew.
7. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych publicznych i wewnętrznych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych, przed odprowadzeniem do odbiornika należy oczyszczać z substancji

ropo pochodnych oraz podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.

8. Na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny.
9. Działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej.
10. Ustala się, że ustalone przedmiotowym planem funkcje i sposób ich realizacji w terenie nie spowodują:
  - 1) przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;
  - 2) emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne w ilościach ponadnormatywnych;
  - 3) wystąpienia wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane;
  - 4) wystąpienia promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, bądź uszkodzenia albo zniszczenia środowiska;
  - 5) zrzutu ścieków, które mogłyby zakłócić istniejącą równowagę systemu ekologicznego najbliższego otoczenia oraz wywołać pogorszenie jakości środowiska przyrodniczego.

#### Rozdział IV

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

#### § 5

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefach uwidocznionych na rysunku planu:
  - 1) A-3 restauracji urbanistycznej;
  - 2) B-1 ograniczenia gabarytu;
  - 3) B-2 ochrony krajobrazu.
2. W obszarze objętym planem strefy A-3 i B-1 dotyczą pasa drogowego ulicy Wybickiego. W zasięgu tych stref ustala się:
  - 1) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
    - a) pas drogowy ul. Wybickiego jako oś kompozycyjną historycznego, lokalnego założenia urbanistycznego,
    - b) szpalery lip po obu stronach ul. Wybickiego tworzące aleję uliczną;
  - 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
    - a) zachowanie układu i parametrów ulicy,
    - b) ochrona obsadzeń przyulicznych.
3. W obszarze objętym planem strefa B-2 dotyczy terenu stadionu lekkoatletycznego. W zasięgu tej strefy ustala się:
  - 1) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:
    - a) walory krajobrazowe i ekspozycyjne stadionu i bezpośredniego sąsiedztwa Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
    - b) obiekt zabytkowy przy ul. Wybickiego 48 i jego ekspozycja;
  - 2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego:
    - a) zakaz nowej zabudowy na terenie stadionu z wyjątkiem możliwości budowy budynku zaplecza hotelowego (internatu sportowego) w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu zabytkowego na następujących warunkach:
      - nowy budynek powinien zostać zlokalizowany wzdłuż linii zabudowy na przedłużeniu lica budynku zabytkowego, w rejonie istniejącego obiektu parterowego, który należy przewidzieć do rozbiórki,
      - wysokość linii okapu na wysokości linii okapu budynku zabytkowego, kąt nachylenia dachu, jak w obiekcie zabytkowym, pokrycie dachu dachówką ceramiczną,
      - wysokość nowego budynku nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
      - oba budynki zabytkowy i nowy (projektowany) powinny być od siebie oddalone min. 5 m; mogą być połączone przeszklonym łącznikiem o wysokości 1 kondygnacji, wycofanym od lica budynków nie mniej niż połowa głębokości budynku zabytkowego.
    - b) ochrona obiektu zabytkowego przy ul. Wybickiego 48 wg przepisów odrębnych.
4. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru planowanej formy ochrony - zachowanej historycznej struktury przestrzennej, gdzie obowiązuje między innymi:
  - 1) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów;
  - 2) dostosowanie wysokości projektowanej zabudowy do otaczającej zabudowy historycznej,

- podlegającej ochronie konserwatorskiej;
- 3) bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich oraz zachowanie zabytkowej struktury przestrzennej zespołu, a także zasada dobrej kontynuacji miejscowej tradycji architektonicznej.
  5. Jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryty zostanie przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów odrębnych.

## Rozdział V

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów**

#### **§ 6**

1. Obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne.
2. Ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
3. Na obszarze planu występują charakteryzujące się zróżnicowaną rzeźbą terenu z obecnością skarp i murów oporowych (opisane w kartach terenów zawartych w § 10). Wykonanie obiektów budowlanych na tych terenach powinny być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustaleniem kategorii geotechnicznej warunków ich posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarp i zboczy – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Należy przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych, jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp, zboczy, murów oporowych i innych obiektów budowlanych oraz zapobiegą erozji powierzchniowej.

## Rozdział VI

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

#### **§ 7**

1. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się w kartach terenów zawartych w § 10.
2. Zasady podziału nieruchomości nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz podziałów korygujących i porządkujących.

## Rozdział VII

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 8**

1. Ustalenia w zakresie komunikacji:
  - 1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o istniejącą ulicę zbiorczą – ul. Armii Krajowej;
  - 2) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych: minimum 8 mp / 100 miejsc na trybunach stadionu.
2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci.
3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych przez zarządzającego siecią;
  - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci.
4. Ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej lub do ziemi po udokumentowaniu (na podstawie badań geologicznych określających warunki gruntowo - wodne), że warunki gruntowo - wodne umożliwiają rozsączanie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności skarp/zboczy oraz istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  - 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych;
  - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji systemu kanalizacji deszczowej i melioracji.
5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia

- elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.
6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej;
    - 2) nowo wznoszone obiekty zasilac liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym;
    - 3) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci;
    - 4) dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów.
  7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - 1) z sieci gazowej, na zasadach ustalonych przez zarządzającego siecią
    - 2) dopuszcza się możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących sieci.
  8. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:
    - 1) wprowadza się obowiązek selektywnej zbiórki odpadów komunalnych z zaleceniem podziału na frakcje suchą i mokrą; ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych oraz ich wywóz przez specjalistyczne służby do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów „Łężyce”;
    - 2) ustala się zakaz wytwarzania odpadów niebezpiecznych w terenie objętym opracowaniem.

## Rozdział VIII

### Zasady tymczasowego zagospodarowania

#### § 9

Zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w planie. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego związanego z funkcją stadionu na okres trwania imprez.

## Rozdział IX

### Ustalenia szczegółowe – karty terenów

#### § 10

Ustalenia szczegółowe dla 4 terenów, o których mowa w § 2, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zawarte w 4 kartach terenu, są następujące:

#### KARTA TERENU NR 1

#### **DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-5/04**

1. SYMBOL TERENU: **01.US**
2. POWIERZCHNIA: 01.US – 3,12 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **US** – tereny sportu i rekreacji – stadion lekkoatletyczny z dopuszczeniem funkcji zaplecza hotelowego (internat sportowy).
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
  - 4.1. Ustala się, współczesny charakter architektury projektowanej zabudowy, jako neutralne tło dla budynku zabytkowego. Projektowany budynek musi podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego stadionu.
  - 4.2. Należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni.
  - 4.3. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
  - 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; niezależnie od linii zabudowy określonej na rysunku planu, dopuszcza się połączenie budynków zabytkowego i projektowanego zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5.8. Linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnej.
  - 5.2. Wysokość zabudowy:
    - a) dla nowej zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze; wysokość linii okapu na wysokości linii okapu budynku zabytkowego, kąt nachylenia dachu, jak w obiekcie zabytkowym;
    - b) wysokość obiektu trybun i obiektów towarzyszących - jak w stanie istniejącym.
  - 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonych pod zabudowę: 400 m<sup>2</sup> w określonych na rysunku planu liniach zabudowy.
  - 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dowolna.
  - 5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca, z dopuszczeniem możliwości wynikających z ustaleń zawartych w pkt 5.8.; odległość między budynkami nie mniejsza niż 5,0 m.
  - 5.6. Geometria dachu: dla nowej zabudowy kąt nachylenia dachu, jak w obiekcie zabytkowym; ustalenie nie dotyczy ewentualnego łącznika między budynkami i obiektów dopuszczonych poza liniami zabudowy w pkt 5.8.
  - 5.7. Intensywność zabudowy: określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3 niniejszej karty terenu.
  - 5.8. Inne ustalenia:

- a) dopuszcza się połączenie istniejącej i projektowanej zabudowy przeszklonym łącznikiem o wysokości 1 kondygnacji, wycofanym od lica budynków nie mniej niż połowa głębokości budynku zabytkowego;
  - b) dla nowej zabudowy pokrycie dachu dachówką ceramiczną; ustalenie nie dotyczy ewentualnego łącznika między budynkami i obiektów dopuszczonych poza liniami zabudowy;
  - c) pod terenem stadionu dopuszcza się lokalizację funkcji zaplecza stadionu i parkingów; wielkość kondygnacji podziemnej ogranicza się warunkami ochrony istniejącego drzewostanu;
  - d) niezależnie od wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się:
    - obiekty tymczasowe na okres trwania imprez integralnie związane z funkcją stadionu,
    - obiekty stałe integralnie związane z ewentualną kondygnacją podziemną, w tym schody, winda itp.;
  - e) wymagane dostosowanie partii wejściowej stadionu w osi ul. Wybickiego do wybitnych walorów krajobrazowych obszaru, w tym perspektywy historycznej alei, jaką jest ul. Wybickiego.
  - f) obelisk pamiątkowy do zachowania.
- 6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
- 6.1. Wielkość działki: ustala się podział terenu zgodny z liniami rozgraniczającymi z dopuszczeniem możliwości włączenia fragmentu terenu stadionu, znajdującego się poza granicą planu; ustala się zakaz podziału terenu w celu wydzielenia nowych działek budowlanych.
  - 6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
  - 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
  - 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie ustala się.
- 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**
- 7.1. W granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych.
  - 7.2. Projektowaną infrastrukturę towarzyszącą (uzbrojenie terenu, nawierzchnie utwardzone itp.) zlokalizować bez naruszania wartościowej zieleni, którą należy zachować i uwzględnić w projekcie zagospodarowania terenu.
- 8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- 8.1. Teren 01.US położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w wyodrębnionej strefie B-2 ochrony krajobrazu. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 8.2. Teren 01.US położony jest w zasięgu, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 5.
  - 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską:
    - a) obiekt przeniesiony z sąsiedztwa Łazienek Południowych, obecnie budynek klubowy przy ul. Wybickiego 48 wpisany do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 30.01.1978 pod nr 767 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 887).
  - 8.4. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
    - a) wg ustaleń zawartych w pkt 5 niniejszej karty terenu;
    - b) ustala się wymóg sporządzenia i uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków studium krajobrazowo – architektonicznego, którego zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia.
  - 8.5. Inne warunki: nie ustala się.
- 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:**
- 9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.
  - 9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się; ustalenie nie dotyczy szyldów.
  - 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
  - 9.4. Urządzenia techniczne:
    - a) wymagane oświetlenie;
    - b) inne: wg ustaleń zawartych w § 6.
  - 9.5. Zieleń: dopuszcza się.
- 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:**
- 10.1. Teren 01.US położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w wyodrębnionej strefie B-2 ochrony krajobrazu. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

- 10.2. Teren 01.US położony jest w strefie "B2" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
- 10.3. Teren 01.US charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu z obecnością skarp i murów oporowych. Obowiązują zasady określone w § 6 ust. 3.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1. Dostępność drogowa: od ul. Wybickiego (03.KDL).
- 12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 8 lub wg potrzeb ustalonych indywidualnie. Dopuszcza się parking pod płytą stadionu.
- 12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
- 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej.
- 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: wg ustaleń zawartych w § 8,ust.4.
- 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej.
- 12.7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.
- 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, nisko emisyjne czynniki grzejne np. olej opałowy, gaz, energia elektryczna, biomasa, pompy ciepłe.
- 12.9. Gospodarka odpadami: po segregacji wywóz do zakładu unieszkodliwiania odpadów; miejsce gromadzenia odpadów w granicach działki.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 13.1. Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z funkcją stadionu na okres trwania imprez.
- 13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.
14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

#### KARTA TERENU NR 2

### DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

M-5/04

1. SYMBOL TERENU: **02.ZP**
2. POWIERZCHNIA: 02.ZP – 0,03 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP** - teren zieleni urządzonej.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
- 4.1. Obowiązuje ochrona zieleni jako fragmentu cennego kompleksu leśnego miasta.
- 4.2. Ustala się zakaz zabudowy.
- 4.3. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w uchwale.
- 4.4. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 3 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- 5.1. Linie zabudowy: nie dotyczy.
- 5.2. Wysokość zabudowy: nie dotyczy.
- 5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: nie dotyczy.
- 5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu.
- 5.5. Forma zabudowy: nie dotyczy.
- 5.6. Geometria dachu: nie dotyczy.
- 5.7. Intensywność zabudowy: nie dotyczy.
- 5.8. Inne ustalenia:
- a) wymagane elementy zagospodarowania terenu:
- publiczne przejście piesze, jak na rysunku planu;
- b) zalecane elementy zagospodarowania terenu:
- elementy małej architektury jak ławki, kosze na śmieci itp.,
  - formy edukacji ekologicznej.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1. Wielkość działki: nie dotyczy.
- 6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
- 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
- 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości: nie ustala się.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- 7.1. Obowiązuje ochrona i rewaloryzacja zieleni, w tym stabilizacja skarp metodami biologiczno-technicznymi i wzmocnienie istniejących zespołów zieleni oraz urządzenie ciągu pieszego.
- 7.2. Zabezpieczyć strome zbocza w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu.
- 7.3. Wymagana rekultywacja terenów zdewastowanych w wyniku nadmiernej penetracji rekreacyjnej.
- 7.4. Zaleca się zagospodarowanie terenów dla potrzeb masowej penetracji rekreacyjnej, przez oznakowanie szlaków penetracji rekreacyjnej, wprowadzenie zagospodarowania w postaci tzw. małej

- architektury i form edukacji ekologicznej nt. chronionych walorów Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1. Teren 02.ZP położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w wyodrębnionej strefie B-1 ograniczenia gabarytu. Obowiązuje zakaz zabudowy.
- 8.2. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
- 8.3. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych: nie ustala się.
- 8.4. Warunki inne: nie ustala się.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.
- 9.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
- 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
- 9.4. Urządzenia techniczne:
- a) dopuszcza się oświetlenie publicznych przejść pieszych;
- b) inne: wg ustaleń zawartych w § 6.
- 9.5. Zieleń: dopuszcza się.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Teren 02.ZP położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w wyodrębnionej strefie B-1 ograniczenia gabarytu. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Teren 02.ZP położony jest w strefie „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1. Dostępność drogowa: od ul. Wybickiego (04.KDW).
- 12.2. Parkingi: parkowanie poza granicą terenu.
- 12.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej.
- 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: nie dotyczy.
- 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo.
- 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej.
- 12.7. Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.
- 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: nie dotyczy.
- 12.9. Gospodarka odpadami: po segregacji wywóz do zakładu unieszkodliwiania odpadów; miejsce gromadzenia odpadów w granicach działki.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 13.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
- 13.2. Zaleca się estetyzację istniejącego zagospodarowania.
14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

KARTA TERENU NR 3 dla dróg i ulic

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-5/04**

1. SYMBOL TERENU: **03.KDL**

2. POWIERZCHNIA: 03.KDL – 0,44 ha.

3. KLASA I NAZWA ULICY: 03.KDL lokalna KDL1/2; ul. Wybickiego.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:

4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.

4.2. Inne parametry: nie ustala się.

4.3. Wyposażenie: obustronne chodniki, oświetlenie.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej - do ulicy zbiorczej (ul. Armii Krajowej) poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.

6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

6.1. W granicach terenu 03.KDL znajduje się pomnik przyrody nr 853 - wiąz szypułkowy. Zasady ochrony wg przepisów odrębnych.

6.2. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych do kanalizacji deszczowej.

- 6.3. Ustala się zachowanie szpalerów drzew zabytkowej alei ul. Wybickiego z możliwością uzupełnień i wymiany drzewostanu.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się.
8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
  - 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
  - 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
  - 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
  - 8.5. Zieleń: dopuszcza się.
9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 9.1. Teren 03.KDL położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefach uwidocznionych na rysunku planu: A-3 restauracji urbanistycznej oraz B-1 ograniczenia gabarytu. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
  - 9.2. W granicach terenu 03.KDL znajduje się pomnik przyrody o numerze ewidencyjnym 853. Zasady ochrony wg przepisów odrębnych.
  - 9.3. Teren 03.KDL położony jest w strefie "B2" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
10. SPOSOBY I TERMINY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
11. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

**KARTA TERENU NR 4 dla dróg i ulic**

**DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**M-5/04**

- 
1. SYMBOL TERENU: **04.KDW**
  2. POWIERZCHNIA: 04.KDW – 0,07 ha.
  3. KLASA I NAZWA ULICY: 04.KDW droga wewnętrzna; bez nazwy.
  4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
    - 4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
    - 4.2. Inne parametry: nie ustala się.
    - 4.3. Wyposażenie: oświetlenie.
  5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej – poprzez ulicę lokalną (ul. Wybickiego) do ulicy zbiorczej (ul. Armii Krajowej) poza granicami planu; w zakresie uzbrojenia - do układu magistralnego.
  6. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
    - 6.1. Odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych – po podczyszczeniu w separatorach substancji ropopochodnych do kanalizacji deszczowej.
  7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: nie ustala się.
  8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
    - 8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
    - 8.2. Nośniki reklamowe: nie dopuszcza się.
    - 8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
    - 8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się, wymagane oświetlenie.
    - 8.5. Zieleń: dopuszcza się.
  9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
    - 9.1. Teren 04.KDW położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie B-1 ograniczenia gabarytu. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
    - 9.2. Teren 04.KDW położony jest w strefie "B2" ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
  10. SPOSOBY I TERMINY UŻYTKOWANIA TYMCZASOWEGO: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania.
  11. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

Rozdział X  
**Przepisy końcowe**

**§ 11**

1. Część graficzna planu, rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stadionu i ulicy Wybickiego w mieście Sopotie w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 12**

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

**§ 13**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 12, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący  
Rady Miasta Sopotu

## Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XIII/216/2003 z dnia 19 grudnia 2003 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stadionu i ulicy Wybickiego w mieście Sopotie.

Obszar objęty planem obejmuje teren stadionu lekkoatletycznego przy ul. Wybickiego oraz pas drogowy ulicy Wybickiego na odcinku od stadionu do ul. Armii Krajowej, o łącznej powierzchni 3,66 ha. Jest to fragment jednostki urbanistycznej wyróżnionej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu o symbolu M-5 „Wybickiego – Kochanowskiego”.

Teren stadionu zajmuje zachodnią część Doliny Owczej, wcinającej się w lasy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Jej osią kompozycyjną jest, przeprowadzona na początku XX stulecia, ulica Wybickiego.

Stadion lekkoatletyczny został zbudowany w 1926 roku. Uchwałę w sprawie budowy boiska sportowego w tym rejonie władze miejskie podjęły 21 maja 1923 roku dla uczczenia setnej rocznicy powstania kąpieliska. Obecnie, po modernizacji, stadion jest przystosowany do dzisiejszych wymagań i standardów.

Do najcenniejszych zespołów zieleni w tym rejonie miasta należą aleje wzdłuż ulic, współtworzące klimat i charakter całej dzielnicy, w tym aleja ul. Wybickiego. Bogactwo zieleni oraz bezpośrednie sąsiedztwo lasów TPK stwarzają piękną oprawę dla tego fragmentu miasta. Obszar objęty planem bezpośrednio sąsiaduje z rezerwatem przyrody „Zajęcie Wzgórze”.

W granicach planu występuje obiekt wpisany do rejestru zabytków, budynek obecnie o funkcji klubowej przeniesiony z sąsiedztwa Łazienek Południowych (decyzja z dnia 30.01.1978 r., numer rejestru - 887).

Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowaniem rzeźby terenu. Powierzchnia stadionu jest wyniesiona ponad ulicę Wybickiego ok. 4,0 m.

Stadion posiada zabudowania klubowe zlokalizowane po północnej stronie (biura) oraz trybuny stalowe na ok. 4 000 miejsc z pomieszczeniami zaplecza usytuowanymi pod konstrukcją trybun, w tym pomieszczenia hotelowe (20 miejsc), restauracja (40 miejsc), sala konferencyjna, odnowa biologiczna (sauny, siłownie), szatnie.

Teren stadionu jest własnością Gminy Miasta Sopotu, w dzierżawie Sopotkiego Klubu Lekkoatletycznego (SKL) do 31.12.2022 r. Pas drogowy ulicy Wybickiego stanowi własność gminy, częściowo Skarbu Państwa.

Przyjęta w projekcie planu koncepcja sposobu zagospodarowania przestrzennego tego obszaru polega na dopuszczeniu (zgodnie z wnioskiem SKL) możliwości budowy zaplecza hotelowego na terenie stadionu w miejscu istniejącego obiektu sąsiadującego z zabytkowym budynkiem klubowym, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, z możliwością zrealizowania kondygnacji podziemnej ograniczonej warunkami ochrony istniejącego drzewostanu. Takie rozwiązanie pozwala na zachowanie unikalnych walorów krajobrazowych stadionu, a jednocześnie stwarza możliwości inwestycyjne zabezpieczające potrzeby klubu sportowego. Jednym z istotniejszych problemów związanych z dalszym funkcjonowaniem stadionu, jest problem parkowania samochodów. Projekt planu dopuszcza możliwość wykorzystania na te cele różnicy poziomów ulicy i stadionu (ok. 4 m) i docelowo, budowy parkingu pod płytą stadionu.

Ulica Wybickiego na odcinku objętym projektem planu jest ulicą lokalną. W pasie drogowym ulicy znajduje się pomnik przyrody nr 853 - wiąz szypułkowy oraz szpalery drzew zabytkowej alei, które obejmują się ochroną z możliwością uzupełnień i wymiany drzewostanu.

Część terenu użytkowanego przez stadion (droga pożarowa) położona jest poza granicą niniejszego projektu planu, w obszarze Lasów Państwowych (w granicach rezerwatu przyrody „Zajęcie Wzgórze”) objętych planem o symbolu R-6/06, obecnie w opracowaniu. Ponieważ teren ten nieodwracalnie utracił wartości przyrodnicze, a jest niezbędny dla funkcjonowania stadionu, wymaga usankcjonowania poprzez zmianę granic rezerwatu i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w ramach sporządzania planu R-6/06.

Projekt planu przedstawiony do uchwalenia uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31 maja 2012 r. do 29 czerwca 2012 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 11 czerwca 2012 r. W ustalonym terminie do dnia 13 lipca 2012 r., do projektu planu nie wniesiono uwag.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczeństwa w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) 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 (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 ze zmianami) poprzez stosowne obwieszczenia Prezydenta Miasta Sopotu zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu, ogłoszenia w lokalnej prasie, na

stronie internetowej miasta Sopotu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku SIOS Urzędu Miasta Sopotu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu jest zgodny z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonym uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r. (Jednostka M-5 „Wybickiego – Kochanowskiego”).

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:

- 1- w projekcie planu zostały uwzględnione wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko;
- 2- w projekcie planu zostały uwzględnione uwagi zawarte w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku poprzez wprowadzenie odpowiednich korekt na rysunku planu (uwagi dotyczyły terenu położonego poza granicą planu - drogi pożarowej użytkowanej przez stadion, oraz błędnie oznaczonej granicy rezerwatu przyrody „Zajęcie Wzgórze”); Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie uzgodnił projekt planu bez uwag;
- 3- w trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie zgłoszono wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko;
- 4- realizacja ustaleń zmiany planu, jak wynika z prognozy oddziaływania na środowisko, nie spowoduje transgranicznego oddziaływania na środowisko;
- 5- monitoring skutków realizacji planu będzie prowadzony zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent Miasta Sopotu przyjął projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niniejszym przedstawia go Radzie Miejskiej Sopotu do uchwalenia.