

ogłoszony w Dz. Urz. Woj. pomorskiego nr 37 poz. 751 z dnia 05.04.2006r.

**UCHWAŁA NR XXXIV/576/2006
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 27 stycznia 2006 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu Rybaków z otuliną, w obszarze od ul. Bitwy pod Płowcami do ul. Emilii Plater i od granicy z Laskiem Karlikowskim do wnętrza placu wraz z północnymi pierzejami uliczek dojazdowych w mieście Sopocie

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441)

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Placu Rybaków z otuliną, w obszarze od ul. Bitwy pod Płowcami do ul. Emilii Plater i od granicy z Laskiem Karlikowskim do wnętrza placu wraz z północnymi pierzejami uliczek dojazdowych w mieście Sopocie oznaczony symbolem R-3/07, zwany dalej „planem”, obejmujący teren o powierzchni 0,53 ha w granicach jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustala się jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami planu oznaczony symbolem dwucyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym:

MNU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).

§ 3

1. Wyjaśnienie użytych pojęć:

- 1) intensywność zabudowy określają, ustalone w kartach terenu: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę,
- 2) wysokość zabudowy = wysokość budynku mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych) lub wg innych ustaleń szczegółowych,
- 3) teren przeznaczony pod zabudowę = powierzchnia zabudowy wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- zabudowa odtworzeniowa – zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być odtworzona na powierzchni dotychczas zabudowanej,
- 4) określone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą wykuszy, balkonów, schodów, ganków wejściowych, werand,
- 5) ustalenie zakazu podziałów działek nie dotyczy możliwości podziałów korygujących i porządkujących,
- 6) ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziałów geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,
- 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 2005,
- 9) określone w kartach terenu wskaźniki parkowania, sformułowane dla określonych rodzajów funkcji, w przypadku inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie istniejących obiektów budowlanych lub ich części, dotyczą powierzchni użytkowej powyżej 80 m²,
- 10) określenie reklama stała na obiektach budowlanych lub wolnostojąca oznacza rodzaje reklam:
 - w zakresie formy: – plakat, nieoświetloną planszę, napis na markizie,
– oświetloną planszę lub kaseton,
– ekran reklamowy (np. billboard, baner, transparent),

- w zakresie treści: informację szerszą niż nazwa lokalu usługowego nie związana z jego siedzibą (np. zawierająca asortyment usług lub towarów, slogan reklamowy),
- 11) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, co oznacza tereny o funkcji mieszkaniowej, usługowej bądź mieszanej mieszkaniowo usługowej,
- 12) karta terenu – zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawiera poniższa karta terenu nr 01.

3. Karta terenu:

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-3/07

1. NUMER TERENU: **01**
2. POWIERZCHNIA: 0,53 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MNU** teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrawiska, hotele, pensjonaty, gastronomia, kultura; dopuszcza się zachowanie funkcji biurowej.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 4.1 nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy Placu Rybaków, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego,
 - 4.2 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 5.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,
 - 5.2 wysokość zabudowy – dla budynków chronionych - jak w stanie istniejącym, dla budynków przy ul. Emilii Plater – nie wyżej niż budynku nr 20/22,
 - 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę – 25% powierzchni działki; ustalenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej (z wyłączeniem budynków gospodarczych); za zgodne z planem uznaje się budynki zrealizowane w oparciu o stosowne decyzje administracyjne oraz istniejącą zabudowę objętą ochroną konserwatorską,
 - 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki, ustalenie dotyczy działek o powierzchni zabudowanej do 25% powierzchni działki, obowiązuje zachowanie przedogródków,
 - 5.5 forma zabudowy – zabudowa bliźniacza, szeregowa i wolnostojąca - jak w stanie istniejącym,
 - 5.6 geometria dachu – dla budynków chronionych - jak w stanie istniejącym, dla pozostałych budynków - dachy dwuspadowe, proste, o kącie nachylenia połaci 40°-50°; wyklucza się dachy mansardowe,
 - 5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,
 - 5.8 inne:
 - wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
 - 6.1 wielkość działki – zakaz wydzielania nowych działek budowlanych,
 - 6.2 szerokość frontu działek – jak w stanie istniejącym, wg istniejącego użytkowania,
 - 6.3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – jak w stanie istniejącym,
 - 6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się; dopuszcza się podział działki 102/10 wg rysunku planu wzdłuż pd.-wsch. granicy planu oraz korygujące podziały i scalenia zgodnie z istniejącym stanem użytkowania.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
 - 7.1 ochrona przedogródków od strony wnętrza Placu Rybaków,
 - 7.2 nowo wprowadzane gatunki roślin dostosować do warunków siedliskowych.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
 - 8.1 obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy konserwacji urbanistycznej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r., gdzie obowiązuje ścisła ochrona struktury przestrzennej, a w skali architektonicznej restauracja istniejącej substancji,

8.2 teren 01 położony jest w zasięgu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:

- historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 01 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej gabaryty, zasadnicze proporcje i charakter architektury, a także podziały działek, rozplanowanie wnętrz ulicznych, linie zabudowy,
- historyczna zabudowa:
 - zespół urbanistyczny Placu Rybaków, jak na rysunku planu, z zabudową w postaci domków rybackich z roku 1916:
 - ul. Pl. Rybaków 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10,
 - ochrona gabarytów i architektury historycznej formy budynków,
 - otulina zespołu urbanistycznego Placu Rybaków - działki przy ul. Emilii Plater 20-34 i Bitwy pod Płowcami 37-41 i zabudowa:
 - ul. Emilii Plater 20/22,
 - ul. Bitwy pod Płowcami 37, 39, 41,
 - ochrona gabarytów historycznej formy budynków,

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- wymagane zharmonizowanie zabudowy współczesnej z chronionym otoczeniem poprzez rekompozycję brył,
- w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej,
- w warstwie zewnętrznej budynków obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów itp.) oraz detali architektonicznych wywodzących się z form historycznych,
- obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia,
- w zasięgu zabytkowego zespołu urbanistycznego Placu Rybaków, jak na rysunku planu, obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich,

8.4 warunki inne:

- zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących,
- obowiązuje dostosowanie ogrodzeń do form historycznych (ażurowe drewniane lub metalowe do wysokości 1,5 m),
- likwidacja standardowej zabudowy gospodarczej.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

10.1 obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak w pkt. 8 – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.2 teren położony jest w zasięgu obszaru „A-1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.3 teren położony jest w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

11.1 teren położony w obrębie bezpośredniego zagrożenia powodzią; obowiązuje uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ustawy Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami),

11.2 teren do rzędnej +2,50 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie wskutek spiętrzeń sztormowych oraz prognozowanego wzrostu poziomu morza w wyniku efektu cieplarnianego,

11.3 zagospodarowanie zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

12.1 dostępność drogowa – od ulic Plac Rybaków, Emilii Plater i ulicy dojazdowej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru A1 ochrony uzdrowskiej w Sopocie uchwalonym uchwałą nr XII/189/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dnia 20.02.04 r., poz. 437) symbolem 35.KD,

- 12.2 parkingi - min. 4 stanowiska na 10 łóżek dla lecznictwa; min. 2 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej dla przychodni, gabinetów lekarskich; min. 4 stanowiska na 10 łóżek dla hoteli i pensjonatów; min. 2 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej innych usług; min. 1 stanowisko na mieszkanie,
- 12.3 zaopatrzenie w wodę – z ogólnomiejskiej sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 12.4 odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 12.5 odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej kanalizacji deszczowej,
- 12.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej,
- 12.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci rozdzielczej,
- 12.8 zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub indywidualne – elektryczne, gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,
- 12.9 gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na zorganizowane składowisko odpadów.
13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:
- 13.1 dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.
14. STAWKA PROCENTOWA: 0%.
15. INNE ZAPISY:
- 15.1 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,
- 15.2 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej,
- 15.3 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 15.4 zakaz budowy garaży naziemnych jako obiektów wolnostojących,
- 15.5 posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o wyniki badań geologicznych; 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 wcześniej, tj. przed przystąpieniem do projektowania, wykonać ekspertyzę geotechniczną przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich, oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń,
- 15.6 zapewnić ludności źródła nieskażonej wody wg programu zapotrzebowania w wodę m. Sopotu w warunkach specjalnych.

§ 4

1. Część graficzna planu, rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu Rybaków z otuliną, w obszarze od ul. Bitwy pod Płowcami do ul. Emilii Plater i od granicy z Laskiem Karlikowskim do wnętrza placu wraz z północnymi pierzejami uliczek dojazdowych 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.

§ 5

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

§ 6

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie uchwalony uchwałą nr XII/189/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dnia 20.02.04 r., poz. 437).

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 5, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

**Przewodniczący Rady
Miasta Sopotu**

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XXI/381/2004 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 października 2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Placu Rybaków z otuliną, w obszarze od ul. Bitwy pod Płowcami do ul. Emilii Plater i od granicy z Laskiem Karlikowskim do wnętrza placu wraz z północnymi pierzejami uliczek dojazdowych w mieście Sopotcie.

Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni 0,53 ha położony w pasie nadmorskim w granicach strefy „A-1” ochrony uzdrowiskowej. W granicach opracowania znajduje się fragment zabytkowego zespołu zabudowy Placu Rybaków – są to regularnie wytyczone działki graniczące z placem zabudowane w większości tradycyjną, historyczną zabudową rybacką z pocz. XX wieku (budynki parterowe z poddaszem i dwuspadowymi dachami krytymi dachówką ceramiczną). Zabudowa ta z biegiem lat częściowo przebudowana i rozbudowana obrosła komórkami gospodarczymi i garażami. Mimo pewnych zniekształceń zachowała swój charakter tworząc wraz pozostałą częścią zabudowy placu niepowtarzalny, urokliwy zespół urbanistyczny. Z historycznym zespołem zabudowy placu graniczą bezpośrednio dwa rzędy działek, których zabudowa tworzy tzw. otulinę tego zespołu. Są to działki położone wzdłuż ulic Bitwy pod Płowcami oraz przy ul. Emilii Plater. Zabudowa działek tworzących otulinę (w granicach planu) jest zróżnicowana, częściowo rozbudowana, również obrosła obiektami towarzyszącym - komórkami gospodarczymi i garażami. Otulina Placu Rybaków stanowi bezpośrednie otoczenie historycznej zabudowy, a zatem jej forma architektoniczna ma istotne znaczenie krajobrazowe. W związku z tym każda nowa inwestycja powinna uwzględniać walory krajobrazowe sąsiedztwa i harmonijnie wpisywać się w kompozycję architektoniczno-urbanistyczną tego zespołu. Kompozycję tę tworzą przede wszystkim: drobna forma budynków (udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki), wysokość (1,5 kondygnacji), kształt dachu (dachy dwuspadowe).

Właścicielami tego terenu są w większości osoby prywatne oraz miasto Sopot.

W granicach obszaru objętego planem, w chwili obecnej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopotcie uchwalony uchwałą nr XII/189/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dnia 20.02.04 r., poz. 437), plan oznaczony symbolem R-3/06.

Celem opracowania niniejszego planu jest powtórna analiza ustaleń planistycznych dotyczących przedmiotowego terenu w kontekście skargi właściciela terenu przy ul. Emilii Plater 32/34, firmy „Antico” sp. z o.o. z Łodzi, która zarzuca uchwałodawcy naruszenie interesu prawnego poprzez uchybienia proceduralne przy wykładaniu projektu planu do publicznego wglądu, co uniemożliwiło skarżącemu wzięcie udziału w pewnym etapie jego tworzenia i realizację przysługującego prawa do wniesienia uwag do projektu.

Powtórna analiza przedmiotowego obszaru potwierdziła generalnie słuszność dotychczasowych zapisów planistycznych. Zmiany w przepisach, które nastąpiły w okresie od uchwalenia obowiązującego planu oraz wymogi organów uzgadniających spowodowały zmianę lub uszczegółowienie niektórych ustaleń w granicach opracowania niniejszego planu.

Niniejszy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26.10.2005 r. do 23.11.2005 r. W ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:

- „Antico” spółka z o.o., ul. Piotrkowska 121/67, 90-430 Łódź,

- p. Anetta Magdziak-Gęsicka, Łęcze 2, 82-340 Tolkmicko.

Uwagi dotyczą:

- 1-niezgodności, zdaniem wnoszących, projektu planu z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu,
- 2-niezgodności, zdaniem wnoszących, projektu planu z prawem i sprzeczności z przepisami wyższego rzędu,
- 3-ustaleń projektu planu dotyczących geometrii dachów, jako niezgodnych z przepisami prawa,
- 4-ustaleń projektu planu dotyczących wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę i jego funkcji,
- 5-braku spójności rysunku planu, braku zgodności rysunku planu z jego treścią.

Uwagi zawierają uzasadnienia poparte cytatami aktów prawnych i zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu oraz kopią pisma Ministerstwa Zdrowia i fotografiami zabudowy Sopotu.

Pozostałe sformułowania zawarte w pismach „Antico” spółka z o.o. i p. Anetty Magdziak-Gęsickiej mają charakter opisowy, lub posiadają formę pouczenia, bez wyraźnych konkluzji; nie spełniają kryterium uwagi do planu.

Ad. 1 Projekt planu sporządzony został zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu.

Cytowane, w pismach strony „wnoszącej uwagi” do planu, fragmenty części tekstowej Studium stanowią niepełny zbiór też zawartych w Studium. „Wnoszący uwagi” nie zauważają, że Sopot posiada Statut Uzdrowiska, a obszar miasta wpisany jest do rejestru zabytków, co nakłada na Miasto szereg obowiązków, a to prowadzi do precyzyjnego uściślenia poszczególnych zapisów planu, wynikającego z konieczności uzgadniania projektów planów z Ministrem Zdrowia i Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Organa te interpretują szczegółowo, w zakresie swojej kompetencji, poszczególne kwestie ujęte ogólnie w Studium.

Ze względu na niekompletność i wyrwanie z kontekstu cytowanych zdań, nie można, na podstawie tej części „wniesionych uwag” utrzymać twierdzenia o niezgodności planu z zapisami Studium.

Ad. 2 Projekt planu sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oceny zgodności planu miejscowego z przepisami prawnymi dokonuje wojewoda.

Ad. 3 Ustawodawca, w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp w § 4 ust. 6 nakazuje definiowanie w zapisach planu geometrię dachu. Zapis planu stanowi dosłowną realizację wymienionego obowiązku. Zapis wykluczający dachy mansardowe doprecyzowuje w formie opisowej istotę regulacji.

Załączone do wniesionych uwag fotografie z przykładami budynków, mają ilustrować różnorodność zabudowy w otoczeniu Placu Rybaków, dla potwierdzenia tezy o dopuszczalności dowolnych form architektonicznych w tym rejonie. Jest to teza fałszywa, gdyż zła zabudowa, lub odmienna w charakterze, nie może być odniesieniem dla regulacji planu. Ponadto, część materiału fotograficznego nie dotyczy otuliny Placu.

Podtrzymuje się zapis planu dotyczący dopuszczalnej geometrii i form dachów w karcie terenu 01.

Ad. 4 Treść Studium realizowana jest w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które ustalają między innymi parametry zagospodarowania terenów, w tym wielkość terenu przeznaczoną pod zabudowę. W poszczególnych rejonach miasta parametry te kształtuje się różnie w zależności od stopnia zagęszczenia zabudowy istniejącej (w zgodzie ze stanem istniejącym, lub w opozycji do niego) i w zależności od położenia w poszczególnych obszarach funkcjonalnych miasta: w strefach ochrony uzdrowiskowej, w strefie zabudowy gospodarczej, w obszarze ścisłego centrum miasta, na terenach rekreacyjnych. Ich ustalenie jest wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podany argument, że regulacje dotyczące dopuszczalnej powierzchni zabudowy nie wywiedzione wprost z istniejącego stanu zabudowy na danym obszarze są nieprawidłowe, jest fałszywy, (podobnie jak teza, o której mowa w ad 3), gdyż stan istniejący nie musi być stanem zadowalającym, wzorcowym.

Minister Zdrowia we wnioskach do planu z dnia 14 lutego 2005 r. podał, m. innymi, niezbędny udział terenu biologicznie czynnego na poszczególnych działkach. Regulacja dotycząca powierzchni zabudowy na działkach jest pochodną tych wniosków.

„Wnoszący uwagi” twierdzą, że zawsze zgłaszali zamiar prowadzenia na swojej posesji pensjonatu. Wniosek do planu z 24 stycznia 2005 r. był szerszy i była w nim mowa o dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej i mieszkalno – pensjonatowej. Projekt planu (karta terenu 01) dopuszcza takie funkcje.

Zapisane w karcie terenu 01: funkcja mieszkalno – pensjonatowa i powierzchnia zabudowy równa 25%; uznaje się za prawidłowe.

Ad. 5 Zarzutu o braku wewnętrznej spójności rysunku planu i jego niezgodności z treścią planu nie potwierdzono w toku analizy planu: ujęty rysunkiem stan faktyczny poddany został regulacjom planu w ramach uprawnień gminy przyznaných ustawą o planowaniu przestrzennym.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych, ocenionych przez Radę Miasta Sopotu odmiennie od zainteresowanych, stwierdza się, że Rada Miasta Sopotu nie nadużyła władztwa planistycznego przyznanego jej w myśl art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Sopotu, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonym uchwałą Nr XXXV/581/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 04 października 2002 r.

