UCHWAŁA NR X/122/2015
RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 17 lipca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich obejmującego fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03) i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08) w mieście Sopocie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, zm.: Dz. U. z 2015 r., poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, zm.: Dz. U. z 2013 r., poz. 645, Dz. U. z 2013 r., poz. 1318, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, Dz. U. z 2014 r., poz. 1072), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich obejmujący fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03) i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08) w mieście Sopocie, obejmujący teren o łącznej powierzchni 19,77 ha, w granicach jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r.

2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2.

1. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 2, zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik Nr 1, rysunek planu w skali 1:1000;

2) Załącznik Nr 2, rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) Załącznik Nr 3, rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

§ 3.

Ustala się następujące definicje pojęć, użytych w tekście planu:

1) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych planu odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez *powierzchnię całkowitą zabudowy* należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej lub wg przepisów szczegółowych zawartych w § 14, w kartach terenów;

3) wysokość zabudowy - wysokość służąca określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu budynków zgodnie z przepisami odrębnymi lub wg przepisów szczegółowych planu;

4) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona: w procentach, wyrażających stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na terenie działki budowlanej do powierzchni tej działki lub wg przepisów szczegółowych zawartych w § 14 w kartach terenów; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów i wind zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

5) zabudowa odtworzeniowa - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków nietrwale związanych z gruntem) z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;

6) szyld - informacja wizualna zawierająca podstawowe dane o prowadzonej działalności w formie tablicy informacyjnej, liter przestrzennych, kasetonu reklamowego, wysięgnika itp.;

7) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów), schodów zewnętrznych, urządzeń dla niepełnosprawnych (pochylnie, podnośniki, windy), części podziemnych obiektów budowlanych, tarasów itp.;

9) usługi nieuciążliwe - usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem, nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów, nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki i w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących;

10) poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza: 50, 200 - poziom ochrony brzegu ustalony przez Urząd Morski w Gdyni, zapewniający bezpieczeństwo zaplecza dla sytuacji sztormowej o prawdopodobieństwie wystąpienia odpowiednio raz na 50 i raz na 200 lat;

11) określone w kartach terenów warunki podziału nieruchomości nie obejmują:

a) wydzieleń geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,

b) podziałów korygujących i porządkujących, które dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu;

12) stawka procentowa - podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36, ust. 4, wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji (obiekty tymczasowe w rozumieniu przepisów odrębnych, nie są zagospodarowaniem tymczasowym);

14) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za istniejące obiekty uznaje się również te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę.

§ 4.

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 8 terenów o łącznej powierzchni 19,77 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 08 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

1) PL – tereny plaż i wydm nadmorskich;

2) U – tereny zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe);

3) KX – tereny wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych.

§ 5.

Ustala się stawki procentowe w wysokości:

1) 0% - dla terenów plaż i wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych;

2) 30% - dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

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. Należy dążyć do zachowania / odtworzenia widoku z alei spacerowej w kierunku Zatoki poprzez stosowanie niskich, płożących gatunków roślinności wydmowej.

4. Przy zagospodarowaniu / przebudowie przejść na plażę zachować osie widokowe ulic poprzecznych.

5. Należy dążyć do standaryzacji (ujednolicenia) form obiektów stałych i tymczasowych lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem PL, których podstawowym, powtarzalnym elementem powinien być obiekt o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² i o proporcjach rzutu zbliżonych do kwadratu.

6. Ogrodzenia należy stosować wyłącznie w formach przeziernych. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,50 m od rzędnej terenu.

7. Ustala się zakaz lokalizowania na dachach i na elewacjach budynków urządzeń klimatyzacyjnych, maszynowni, wentylatorowni - widocznych z publicznych ulic, placów i parkingów.

8. Ustala się zakaz lokalizowania budowli, urządzeń i instalacji, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania formy i lokalizacji nośników reklamowych i szyldów:

1) na terenie objętym planem ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych i szyldów na ogrodzeniach i jako form wolnostojących; ustalenie nie dotyczy:

   a) miejskich nośników informacyjno-reklamowych,

   b) markiz i parasoli,

   c) tablic z menu,

   d) reklam sponsorów imprez sportowo-kulturalnych na czas trwania imprez;

2) ustala się zakaz sytuowania nośników reklamowych na budynkach i terenach objętych ochroną konserwatorską;

3) kształt, wielkość, kolorystyka, oświetlenie i miejsce umieszczenia nośników reklamowych i szyldów na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, bez przesłaniania detalu, zaburzenia porządku i układu kompozycyjnego obiektu, tj. między innymi należy zachowywać osie pionowe i poziome podziałów (wyznaczone otworami okiennymi i drzwiowymi, detalem, gzymsami itd.); lokalizację i formę nośników reklamowych i szyldów na budynkach projektowanych należy przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym; zaleca się formę liter przestrzennych, dla szyldów tradycyjną formę drewnianą; reklamy mogą dotyczyć jedynie działalności prowadzonej w budynku;

4) ustala się wymóg zgrupowania szyldów w jednym miejscu przy wejściu do budynku, o wielkości stanowiącej modularną wielokrotność pojedynczego szyldu;

5) ustala się wielkość nośników reklamowych i szyldów na budynku - łącznie do 3,0 m² (powierzchni reklam i szyldów);

6) wyklucza się:

a) umieszczanie więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,

b) umieszczanie reklam i szyldów na szybach wystawowych,

c) umieszczanie reklam i szyldów powyżej parterów,

d) stosowanie oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED).

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7.

1. Obszar objęty planem graniczy z Obszarem Natura 2000 – ustanowionym Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” PLB 220005.

2. Ustala się nakaz zachowania jak największej powierzchni biologicznie czynnej, w tym pasa wydm.

3. W przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne.

4. Część terenu położona jest w strefie A1 ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów położonych w strefie „A” uzdrowiska.

5. Warunki odprowadzenia wód opadowych wg ustaleń zawartych w § 11.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.

1. Większa część obszaru objętego planem, w zasięgu jak na rysunku planu, położona 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 ochronnej krajobrazu oraz częściowo, w strefie konserwacji urbanistycznej.

2. W zasięgu strefy ochronnej krajobrazu, ustala się:

1) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną:

a) walory krajobrazowe sylwety miasta widziane od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie,

b) walory ekspozycyjne plaży i bulwaru nadmorskiego,

c) otwarcia widokowe ulic w kierunku Zatoki Gdańskiej;

2) zasady ochrony elementów dziedzictwa kulturowego: nowa zabudowa oraz elementy małej architektury muszą harmonijnie wpisywać się w krajobraz otoczenia, w tym w sylwetę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie;

3) zasady lokalizacji i dopuszczalne wielkości szyldów i reklam: wg przepisów zawartych w § 6, ust. 6.

3. Występujące w granicach planu fragmenty strefy konserwacji urbanistycznej wypełniają obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego:

1) zespół Łazienek Południowych przy Al. Wojska Polskiego 1 wraz ze strefą ochrony ekspozycji, nr rejestru 1016;

2) fragment obszaru Grand Hotelu przy ul. Powstańców W-wy 12/14, nr rejestru 1139.

4. Obszar objęty planem położony jest w granicach, wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru planowanej formy ochrony - zachowanej historycznej struktury przestrzennej; przedmiot ochrony stanowi: przedpole zespołu zabytkowego miasta i sylweta od strony Zatoki Gdańskiej.

5. Na rysunku planu i w kartach terenu wyróżniono obiekty zabytkowe, wpisane do rejestru zabytków województwa pomorskiego. Zakres ochrony obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego regulują przepisy odrębne i ustalenia zawarte § 14, w kartach terenu.

6. Jeśli 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 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 9.

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach pasa technicznego brzegu morskiego. W obszarze objętym planem znajduje przystań rybacka, której granice określono na rysunku planu. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu w granicach planu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

2. Obszar objęty planem jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, podlegającym przepisom ustawy Prawo wodne, zawierającej zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczającym możliwość uzyskania zwolnienia z tych zakazów.

3. Obszar objęty planem jest zagrożony powodzią do rzędnej +1,25 m n.p.m. w wyniku wzrostu poziomu wód gruntowych i do rzędnej +2,5 m n.p.m. w wyniku spiętrzeń sztormowych.

4. Ustala się poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza:

1) na odcinku od wejścia nr 11 do południowej granicy terenu 05.U – poziom 50;

2) na odcinku od południowej granicy terenu 05.U do wejścia nr 43 – poziom 200;

3) na odcinku od wejścia 43 do granicy miasta – poziom 50.

5. Ustala się obowiązek utrzymania wydm w stanie odpowiadającym wyżej przyjętym poziomom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza.

6. Obszar objęty planem położony jest w większości w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, fragment obszaru znajduje się w zasięgu strefy „B1”. Granicę między strefami „A1” i „B1” przedstawiono na rysunku planu. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w strefach ochrony uzdrowiskowej mają zastosowanie przepisy odrębne. W strefie „A1” zabrania się między innymi budowy stacji bazowych telefonii ruchomej.

7. Wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z zachowaniem wymogów zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków w głąb Zatoki Gdańskiej” oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów.

8. Na obszarze objętym planem Marynarka Wojenna posiada infrastrukturę teletechniczną doziemną. Projekty planowanych inwestycji należy uzgadniać z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym w Gdyni.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10.

W granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Ustalenia w zakresie komunikacji:

   1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ciąg ulic pieszo jezdnych – Al. Wojska Polskiego i Al. Franciszka Mamuszki;

   2) wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie dotyczy; w granicach planu ustala się zakaz lokalizacji parkingów;

   3) ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego do prac remontowo-awaryjnych wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód sopockich potoków w głąb Zatoki Gdańskiej” oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów.

2. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

   2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i prac konserwacyjnych istniejących sieci

3. Ustalenia w zakresie odprowadzenia ścieków:

   1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej;

   2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i prac konserwacyjnych istniejących sieci.

4. Ustalenia w zakresie odprowadzenia wód opadowych i infiltracyjnych: zagospodarowanie na terenie i/lub do kanalizacji deszczowej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci przy zachowaniu wymogów:

   1) odprowadzenie wód opadowych z dachów i z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej po retencjonowaniu i/lub na teren; dopuszcza się odprowadzanie wód do ziemi po udokumentowaniu na podstawie badań hydrogeologicznych, że warunki gruntowo – wodne umożliwią rozsączanie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian, ze szkodą dla gruntów sąsiednich i sąsiedniej zabudowy;

   2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i ciągów komunikacyjnych do kanalizacji deszczowej wymaga oczyszczenia z substancji ropopochodnych i zawiesin;

   3) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i prac konserwacyjnych systemu kanalizacji deszczowej i systemu melioracji.

5. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii.

6. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   1) zaopatrzenie w energię elektryczną z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;

   2) nowo wznoszone obiekty zasilać liniami kablowymi niskiego napięcia przez zintegrowane złącza kablowe z układem pomiarowym;

   3) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i prac konserwacyjnych istniejących sieci.

7. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w gaz:

   1) z sieci gazowej;

   2) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i prac konserwacyjnych istniejących sieci.

8. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

Rozdział 8.
Zasady tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu

§ 12.

Zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w przepisach szczegółowych planu.

Rozdział 9.
Inne ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 13.

1. Dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej.

2. Ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

3. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym.

4. Dopuszcza się zabudowę odtworzeniową.

Rozdział 10.
Przepisy szczegółowe – karty terenu

§ 14.

Przepisy szczegółowe dla 8 terenów, o których mowa w § 4, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zawarte w poniższych kartach terenu, są następujące:

1. **KARTA TERENU NR 1**

---

1. SYMBOL TERENU: **01.PL**

2. POWIERZCHNIA: 01.PL – 7,28 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **PL** - tereny plaż i wydm nadmorskich; dopuszcza się zabudowę wg ustaleń zawartych w poniższych punktach niniejszej karty terenu i na rysunku planu z przeznaczeniem na cele obsługi użytkowników plaż i przyległych terenów rekreacyjnych; dla zabudowy na terenie plaż dopuszcza się dodatkowo funkcję uzdrowiskową.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
4.1. Obowiązuje ochrona ekspozycji widokowej plaż wraz z tłem od strony morza oraz Zatoki Gdańskiej od strony alei spacerowej przylegającej do pasa wydm.
4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.
5.2. Wysokość zabudowy: do 5 m (nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna), ustalenie nie dotyczy budynków istniejących.
5.3 Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę:

a) przy wejściu nr 12: w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy, pawilon gastronomiczny stały o powierzchni zabudowy do 140 m² – gastronomia, sanitariaty dla obsługi ruchu turystycznego, przechowywanie sprzętu plażowego;

b) przy wejściu nr 14: pawilon gastronomiczny stały o powierzchni zabudowy do 40 m² – gastronomia, sanitariaty dla obsługi ruchu turystycznego, przechowywanie sprzętu plażowego; rejon lokalizacji jak na rysunku planu;

c) przy wejściu nr 15: w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy, pawilon stały o powierzchni zabudowy do 200 m² (w tym węzeł sanitarny zawierający toalety publiczne dla obsługi ruchu turystycznego) – zakres dopuszczalnych funkcji: obsługa użytkowników plaż, kultura, usługi edukacyjno-rekreacyjne, gastronomia;

d) przy wejściu nr 17: pawilon gastronomiczny stały o powierzchni zabudowy do 80 m² – gastronomia, sanitariaty dla obsługi ruchu turystycznego, przechowywanie sprzętu plażowego; rejon lokalizacji jak na rysunku planu;

e) między wejściami 19 i 20: w zasięgu wyznaczonych linii zabudowy - pawilon gastronomiczny stały o powierzchni zabudowy do 280 m² (gastronomia, sanitariaty dla obsługi ruchu turystycznego, przechowywanie sprzętu plażowego);

f) w strefie plaży przed hotelami oznaczonej na rysunku planu dopuszcza się 2 sanitariaty jako obiekty stałe o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy obiekt.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy.

5.5. Forma zabudowy: wolnostojące pawilony o lekkiej konstrukcji z zaleceniem drewna jako materiału dominującego.

5.6. Geometria dachu: dowolna.

5.7. Intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: maksymalna – 0,011, minimalna – 0.

5.8. Inne ustalenia:

a) przy obiektach stałych dopuszcza się tarasy całoroczne o powierzchni do 150 m² dla każdego obiektu na okres jego funkcjonowania i towarzyszące chodniki;

b) między wejściami nr 15 i 17, poza pasem wydm dopuszcza się stały, całoroczny plac zabaw dla dzieci; elementy zagospodarowania z materiałów naturalnych;

c) zakaz budowy stałych ogrodzeń;

d) zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektów;

e) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych pomostów cumowniczych zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu, corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni;

f) wymagane poprzeczne przejścia piesze łączące promenadę nadmorską z plażą wyłącznie w miejscach wejść na plażę określonych na rysunku planu;

g) dopuszcza się ruch pojazdów posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa itp. oraz utwardzone wjazdy ratownicze;

h) ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej” oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów.

6. WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH:

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.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1. Ochrona biologiczno - techniczna wydmy, w tym zalecane nowe nasadzenia roślin wydmowych po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

7.2. Teren 01.PL sąsiaduje od strony wschodniej z obszarem Natura 2000 – Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” (PLB 220005).

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
8.1. Teren 01.PL położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936 (dawny nr rejestru - 771). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.2. Teren 01.PL położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
8.4. Warunki konserwatorskie dla projektowanych obiektów: zabudowa oraz elementy małej architektury muszą harmonijnie wpisywać się w krajobraz otoczenia, w tym w sylwetę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie.
8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
9.1. Mała architektura: dopuszcza się, w tym prysznice, przebieralnie, itp.
9.2. Nośniki reklamowe i szyldy: wg ustaleń zawartych w § 6, ust. 9.
9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: na terenie plaż, poza pasem wydm i w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy administracyjnej miasta (którą stanowi granica obszaru objętego planem od strony morza) dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane w okresie do 120 dni w roku, zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, w tym:

a) wieże ratowników, terenowe urządzenia sportowe;

b) przy wejściu nr 14 pawilon gastronomiczny i/lub obsługi plaż o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m²;

c) przy wejściu nr 15 w okresie od 15 września do 15 maja, do 120 dni w roku – nie więcej niż cztery obiekty rekreacyjno-sportowe np. sauny, jako obiekty wolnostojące o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy obiekt pod warunkiem funkcjonalnego powiązania z pawilonem stałym,

d) obiekty tymczasowe bez fundamentów, rozbieralne, o wysokości do 5,0 m:

- namioty i toalety publiczne o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy obiekt,

- przed terenami 04.U i 05.U, dla każdego z terenów: nie więcej niż dwa bufety o powierzchni zabudowy do 10 m², oraz do 100 m² powierzchni zabudowy o funkcji związanej z obsługą plaż z wyjątkiem gastronomii,

- w strefie plaży przed hotelami oznaczonej na rysunku planu, dla każdego z hoteli: do 100 m² powierzchni zabudowy o funkcji gastronomicznej, nie więcej niż dwa bufety o powierzchni zabudowy do 10 m² każdy, oraz do 100 m² powierzchni zabudowy o funkcji związanej z obsługą plaż z wyjątkiem gastronomii,

e) tarasy i podesty przy obiektach tymczasowych o powierzchni do 100 m² dla każdego obiektu oraz towarzyszące chodniki; dodatkowo dopuszcza się taras przy wejściu nr 13 o powierzchni do 100 m² z towarzyszącą toaletą.

9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

9.5. Zieleń: dopuszcza się.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
10.1. Teren położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
10.2. Teren położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.3. Teren położony jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.

10.4. Teren jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
11.1. Poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza określają ustalenia zawarte w § 9.
11.2. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
12.1. Dostępność drogowa: od ulicy Powstańców W-wy poprzez Al. Franciszka Mamuszki na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: na terenie plaż, poza pasem wydm i w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy administracyjnej miasta (którą stanowi granica obszaru objętego planem od strony morza), dopuszcza się dwa tymczasowe namioty wielkokubaturowe towarzyszące uroczystościom i imprezom np. kongresom w okresie od 15 sierpnia do 15 czerwca; rejony lokalizacji jak na rysunku planu; okres funkcjonowania namiotu, jednorazowo nie może być dłuższy niż 14 dni.

2. **KARTA TERENU NR 2**

---

1. SYMBOL TERENU: **02.PL**

2. POWIERZCHNIA: 02.PL – 3,29 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **PL** - tereny plaż i wydm nadmorskich; dopuszcza się zabudowę wg ustaleń zawartych w poniższych punktach niniejszej karty terenu i na rysunku planu, z przeznaczeniem na cele obsługi użytkowników plaż i przyległych terenów rekreacyjnych; dla zabudowy na terenie plaż dopuszcza się dodatkowo funkcję uzdrowiskową.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
4.1. Obowiązuje ochrona ekspozycji widokowej plaż wraz z tłem od strony morza oraz Zatoki Gdańskiej od strony alei spacerowej przylegającej do pasa wydm.
4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
5.1. Linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, na rysunku planu określono rejony lokalizacji pawilonów gastronomicznych.
5.2. Wysokość zabudowy: do 5 m (nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna), ustalenie nie dotyczy budynków istniejących.
5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: przy wejściu nr 23 pawilon stały o powierzchni zabudowy do 80 m², przy wejściach nr 24, 25 i 26 pawilony stałe o powierzchni zabudowy do 40 m² każdy; w każdym obiekcie: gastronomia, przechowywanie sprzętu plażowego, węzeł sanitarny zawierający toalety publiczne dla obsługi ruchu turystycznego; rejony lokalizacji jak na rysunku planu.
5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy.
5.5. Forma zabudowy: wolnostojące pawilony o lekkiej konstrukcji z zaleceniem drewna jako materiału dominującego.
5.6. Geometria dachu: dowolna.
5.7. Intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: maksymalna – 0.006, minimalna – 0.
5.8. Inne ustalenia:

a) przy obiektach stałych dopuszcza się tarasy całoroczne o powierzchni do 150 m² dla każdego obiektu na okres jego funkcjonowania i towarzyszące chodniki;

b) dopuszcza się wykonanie publicznego ciągu pieszego jako przedłużenia istniejącej pieszej promenady nadmorskiej w ciągu Al. Wojska Polskiego na odcinku między wejściem nr 26 do granicy terenu 07.U, w pasie terenu o szerokości nie większej niż 6 m, przylegającym do granicy pasa technicznego;

c) zakaz budowy stałych ogrodzeń;

d) zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektów;

e) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych pomostów cumowniczych zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu, corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni;

f) wymagane poprzeczne przejścia piesze łączące promenadę nadmorską z plażą wyłącznie w miejscach wejść na plażę określonych na rysunku planu;

g) dopuszcza się ruch pojazdów posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa itp. oraz utwardzone wjazdy ratownicze;

h) ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej" oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów.

6. WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH:
6.1. Wielkość działki: nie dotyczy. Dopuszcza się wydzielenie publicznego ciągu pieszego, jak w pkt 5.8. lit. b.
6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
7.1. Ochrona biologiczno - techniczna wydmy, w tym zalecane nowe nasadzenia roślin wydmowych po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
7.2. Teren 02.PL sąsiaduje od strony wschodniej z obszarem Natura 2000 – Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka" (PLB 220005).

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
8.1. Teren 02.PL położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936 (dawny nr rejestru - 771). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.2. Teren 02.PL położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: strefa ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego Łazienek Południowych przy Al. Wojska Polskiego 1, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 09.11.1984 r. pod nr 916 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1016) – granica ochrony, jak na rysunku planu.
8.4. Warunki konserwatorskie dla projektowanych obiektów: zabudowa oraz elementy małej architektury muszą harmonijnie wpisywać się w krajobraz otoczenia, w tym w sylwetę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie.
8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
9.1. Mała architektura: dopuszcza się, w tym prysznice, przebieralnie, itp.
9.2. Nośniki reklamowe i szyldy: wg ustaleń zawartych w § 6, ust. 9.
9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: na terenie plaż, poza pasem wydm i w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy administracyjnej miasta (którą stanowi granica obszaru objętego planem od strony morza), dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane w okresie do 120 dni w roku, zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, w tym:

a) wieże ratowników, terenowe urządzenia sportowe;

b) obiekty tymczasowe bez fundamentów, rozbieralne, o wysokości do 5,0 m:

- namioty i toalety publiczne o powierzchni zabudowy do 20 m² każdy obiekt,

- przy wejściu nr 24 pawilon gastronomiczny o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m², rejon lokalizacji jak na rysunku planu; przy pawilonie gastronomicznym wymagana toaleta publiczna;

c) tarasy i podesty przy obiektach tymczasowych o powierzchni do 100 m² dla każdego obiektu oraz towarzyszące chodniki.

9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

9.5. Zieleń: dopuszcza się.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
10.1. Teren położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
10.2. Teren położony jest w zasięgu strefy „A1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.3. Teren położony jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.4. Teren jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
11.1. Poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza określają ustalenia zawarte w § 9.
11.2. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
12.1. Dostępność drogowa: od Al. Wojska Polskiego na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

3. **KARTA TERENU NR 3**

---

1. SYMBOL TERENU: **03.PL**

2. POWIERZCHNIA: 03.PL – 7,46 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **PL** - tereny plaż i wydm nadmorskich; dopuszcza się zabudowę wg ustaleń zawartych w poniższych punktach niniejszej karty terenu i na rysunku planu, z przeznaczeniem na cele obsługi użytkowników plaż i przyległych terenów rekreacyjnych; dla zabudowy na terenie plaż dopuszcza się dodatkowo funkcję uzdrowiskową.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
4.1. Obowiązuje ochrona ekspozycji widokowej plaż wraz z tłem od strony morza oraz Zatoki Gdańskiej od strony alei spacerowej przylegającej do pasa wydm.
4.2. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w § 6 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu i zgodnie z przepisami odrębnymi.
5.2. Wysokość zabudowy: do 5 m (nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna), ustalenie nie dotyczy budynków istniejących.
5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę:

a) przy wejściach nr 28, 29, 30, 31, 33: pawilony stałe o powierzchni zabudowy do 40 m² każdy; w każdym obiekcie: gastronomia, przechowywanie sprzętu plażowego, węzeł sanitarny zawierający toalety publiczne dla obsługi ruchu turystycznego; rejony lokalizacji jak na rysunku planu;

b) w granicach przystani rybackiej, określonych na rysunku planu:

- istniejący budynek zaplecza gospodarczego przystani oraz istniejący stały obiekt gastronomiczny - bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,

- pawilon stały przy wejściu nr 31- jak w pkt 5.3, lit. a.

5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: nie dotyczy.

5.5. Forma zabudowy: wolnostojące pawilony o lekkiej konstrukcji z zaleceniem drewna jako materiału dominującego.

5.6. Geometria dachu: dowolna.

5.7. Intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: maksymalna – 0.015, minimalna – 0.

5.8. Inne ustalenia:

a) przy obiektach stałych dopuszcza się tarasy całoroczne o powierzchni do 150 m² dla każdego obiektu na okres jego funkcjonowania i towarzyszące chodniki; dopuszcza się zachowanie tarasów przy wejściu nr 32 bez możliwości rozbudowy i jeden bufet o powierzchni zabudowy do 10 m²;

b) zakaz budowy stałych ogrodzeń;

c) zakaz prowadzenia działalności dyskotekowej na zewnątrz obiektów;

d) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych pomostów cumowniczych zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu, corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni;

e) w przypadku realizacji mariny w formie wyspy na wodach morskich, między wejściami 42 i 43 oraz wariantowo wzdłuż granicy z m. Gdańskiem, dopuszcza się możliwość organizacji fragmentu osi spacerowej Hipodrom – Hala widowiskowo-sportowa – Marina;

f) wymagane poprzeczne przejścia piesze łączące promenadę nadmorską z plażą wyłącznie w miejscach wejść na plażę określonych na rysunku planu;

g) dopuszcza się ruch pojazdów posiadających zezwolenie Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, straży pożarnej, ratownictwa itp. oraz utwardzone wjazdy ratownicze;

h) ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej” oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów.

6. WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH:
6.1. Wielkość działki: zakaz podziałów; dopuszcza się łączenie działek.
6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
7.1. Ochrona biologiczno - techniczna wydmy, w tym zalecane nowe nasadzenia roślin wydmowych po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.
7.2. Teren 03.PL sąsiaduje od strony wschodniej z obszarem Natura 2000 – Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” (PLB 220005).

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
8.1. Część terenu 03.PL, w granicach określonych na rysunku planu, położona jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936 (dawny nr rejestru - 771). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.2. Część terenu 03.PL, w granicach określonych na rysunku planu położona jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8. Pozostała część terenu położona jest w zasięgu obszaru ekspozycji zespołu zabytkowego – przedmiot ochrony stanowi główna ekspozycja widokowa miasta Sopotu – sylweta widziana od strony morza.
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
8.4. Warunki konserwatorskie dla projektowanych obiektów: zabudowa oraz elementy małej architektury muszą harmonijnie wpisywać się w krajobraz otoczenia, w tym w sylwetę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie;
8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
9.1. Mała architektura: dopuszcza się, w tym prysznice, przebieralnie, itp.
9.2. Nośniki reklamowe i szyldy: wg ustaleń zawartych w § 6, ust. 9.
9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: na terenie plaż, poza pasem wydm i w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy administracyjnej miasta (którą stanowi granica obszaru objętego planem od strony morza), dopuszcza się tymczasowe obiekty budowlane w okresie do 120 dni w roku, zgodnie z planem sezonowego zagospodarowania plaż dla miasta Sopotu corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, w tym:

a) wieże ratowników, terenowe urządzenia sportowe;

b) obiekty tymczasowe bez fundamentów, rozbieralne, o wysokości do 5,0 m:

- namioty i toalety publiczne o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² każdy obiekt,
- między wejściami nr 27 i 28 obiekt o powierzchni zabudowy do 200 m² o funkcjach: gastronomia, sanitariaty, przechowywanie sprzętu plażowego; rejon lokalizacji jak na rysunku planu - do czasu realizacji obiektu hotelowego na działce nr 169, ark. mapy 32 (poza granicami planu); po zrealizowaniu obiektu hotelowego na działce nr 169, ark. mapy 32, wyżej określoną powierzchnię zabudowy ogranicza się do 100 m²,
- przy wejściach nr 28, 29, 30 pawilony gastronomiczne o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² każdy obiekt, rejony lokalizacji jak na rysunku planu; przy wejściu nr 29 tylko do czasu zakończenia umowy dzierżawy; przy każdym pawilonie gastronomicznym wymagana toaleta publiczna;
- przy wejściach nr 26, 32A, 33 pawilony gastronomiczne i/lub wypożyczalnie sprzętu sportowego, przy wejściu nr 34 sezonowe zaplecze klubu żeglarskiego - o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m² każdy obiekt, rejony lokalizacji jak na rysunku planu; przy wejściach nr 32A, 33 i 34 dopuszcza się zbliżenie do granicy administracyjnej miasta bez ograniczeń; rejony lokalizacji jak na rysunku planu; przy każdym pawilonie gastronomicznym wymagana toaleta publiczna;

c) tarasy i podesty przy obiektach tymczasowych o powierzchni do 100 m² dla każdego obiektu i towarzyszące chodniki, z wyjątkiem obiektu między wejściami 27 i 28, gdzie dopuszcza się taras do 150 m² i towarzyszące chodniki.

9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.

9.5. Zieleń: dopuszcza się.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
10.1. Teren położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
10.2. Teren położony jest częściowo w zasięgu strefy „A1", częściowo w zasięgu strefy „B1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Granicę między strefami określono na rysunku planu. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.3. Teren położony jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego. W granicach terenu znajduje się przystań rybacka, jak na rysunku planu. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.4. Teren jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
11.1. Poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza określają ustalenia zawarte w § 9.
11.2. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
12.1. Dostępność drogowa: od Al. Wojska Polskiego na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

4. **KARTA TERENU NR 4**

---

1. SYMBOL TERENU: **04.U**

2. POWIERZCHNIA: 04.U – 0,24 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** – teren zabudowy usługowej - Łazienki Północne; zakres funkcji usługowych: obsługa użytkowników plaż i usługi przyplażowe (przebieralnie, natryski itp., w tym węzeł sanitarny zawierający toalety publiczne), kultura, funkcje edukacyjne (akwarium, eksperymentarium, warsztaty artystyczne itp.), odnowa biologiczna, gastronomia (powierzchnia funkcji gastronomicznej nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku).

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
4.1. 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: do 14,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych.
5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30% powierzchni terenu.
5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni terenu.
5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.
5.6. Geometria dachu: dowolna.
5.7. Intensywność zabudowy: maksymalna – 0,9, minimalna – 0.
5.8. Inne: ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej" oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów.

6. WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH:
6.1. Wielkość działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
7.1. Wymagany pas zieleni od strony alei.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
8.1. Teren 04.U położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936 (dawny nr rejestru - 771). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.2. Teren 04.U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
8.4. Warunki konserwatorskie dla projektowanych obiektów: zabudowa oraz elementy małej architektury muszą harmonijnie wpisywać się w krajobraz otoczenia, w tym w sylwetę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie.
8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
9.1. Mała architektura: dopuszcza się.
9.2. Nośniki reklamowe i szyldy: wg ustaleń zawartych w § 6, ust. 9.
9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
9.5. Zieleń: dopuszcza się.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
10.1. Teren położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
10.2. Teren położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.3. Teren położony jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.4. Teren jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
11.1. Poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza określają ustalenia zawarte w § 9.
11.2. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
12.1. Dostępność drogowa: od ulicy Powstańców W-wy poprzez Al. Franciszka Mamuszki na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11, ust. 1.
12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. **KARTA TERENU NR 5**

---

1. SYMBOL TERENU: **05.U**

2. POWIERZCHNIA: 05.U – 0,26 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** – teren zabudowy usługowej - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: kultura, obsługa użytkowników plaż, gastronomia, turystyka, usługi hotelarskie.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
4.1. 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: do 13,0 m.
5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50% powierzchni terenu.
5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni terenu.
5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.
5.6. Geometria dachu: dowolna.
5.7. Intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu: maksymalna – 1,5, minimalna – 0.
5.8. Inne: ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej" oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów.

6. WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH:
6.1. Wielkość działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.
6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
7.1. Zakaz naruszania wartościowej zieleni, którą należy zachować i uwzględnić w projekcie zagospodarowania działki.
7.2. Wymagany pas zieleni od strony alei.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
8.1. Teren 05.U położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936 (dawny nr rejestru - 771). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.2. Teren 05.U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: nie występują.
8.4. Warunki konserwatorskie dla projektowanych obiektów: zabudowa oraz elementy małej architektury muszą harmonijnie wpisywać się w krajobraz otoczenia, w tym w sylwetę miasta widzianą od strony Zatoki Gdańskiej oraz od klifu w Orłowie;
8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
9.1. Mała architektura: dopuszcza się.
9.2. Nośniki reklamowe i szyldy: wg ustaleń zawartych w § 6, ust. 9.
9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
9.5. Zieleń: dopuszcza się.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
10.1. Teren położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
10.2. Teren położony jest w zasięgu strefy „A1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.3. Teren położony jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.4. Teren jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
11.1. Poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza określają ustalenia zawarte w § 9.
11.2. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
12.1. Dostępność drogowa: od ulicy Powstańców W-wy poprzez Al. Franciszka Mamuszki na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. **KARTA TERENU NR 6**

---

1. SYMBOL TERENU: **06.U**

2. POWIERZCHNIA: 06.U – 0,15 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** – teren zabudowy usługowej – fragment terenu „Grand Hotelu" bez prawa zabudowy.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
4.1. 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: nie dotyczy.
5.2. Wysokość zabudowy: nie dotyczy.
5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: nie dotyczy.
5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60% powierzchni terenu.
5.5. Forma zabudowy: nie dotyczy.
5.6. Geometria dachu: nie dotyczy.
5.7. Intensywność zabudowy: nie dotyczy.
5.8. Inne: ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej" oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów.

6. WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH:
6.1. Wielkość działki: nie dotyczy. Ustala się zakaz podziału w celu wydzielenia nowych działek budowlanych. Dopuszcza się łączenie działek.
6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
7.1. Zakaz naruszania wartościowej zieleni, którą należy zachować i uwzględnić w projekcie zagospodarowania działki.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
8.1. Teren 06.U położony jest w zasięgu strefy konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936 (dawny nr rejestru - 771). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.2. Teren 06.U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: fragment obszaru wpisanego rejestru zabytków województwa pomorskiego - Grand Hotel przy ul. Powstańców W-wy 12/14, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 10.12.1986 r. pod nr 986 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1139).
8.4. Warunki konserwatorskie dla projektowanych obiektów: elementy małej architektury muszą harmonijnie wpisywać się w krajobraz otoczenia.
8.5. Warunki inne: nie ustala się.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
9.1. Mała architektura: dopuszcza się.
9.2. Nośniki reklamowe i szyldy: wg ustaleń zawartych w § 6, ust. 9.
9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
9.5. Zieleń: dopuszcza się.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
10.1. Teren położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
10.2. Teren położony jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.3. Teren położony jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.4. Teren jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
11.1. Poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza określają ustalenia zawarte w § 9.
11.2. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
12.1. Dostępność drogowa: od ulicy Powstańców W-wy.
12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. **KARTA TERENU NR 7**

---

1. SYMBOL TERENU: **07.U**

2. POWIERZCHNIA: 07.U – 0,91 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** – teren zabudowy usługowej - Łazienki Południowe, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: hotel, obsługa użytkowników plaż, gastronomia, kultura, lecznictwo uzdrowiskowe, odnowa biologiczna.

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
4.1. 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: nie dotyczy, ustala się zakaz rozbudowy.
5.2. Wysokość zabudowy: do 11,5 m.
5.3. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 30% powierzchni terenu.
5.4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni terenu.
5.5. Forma zabudowy: wolnostojąca.
5.6. Geometria dachu: dachy spadziste, kryte dachówką ceramiczną.
5.7. Intensywność zabudowy: maksymalna – 0,45, minimalna – 0,45.
5.8. Inne:

a) ustala się wymóg zapewnienia dostępu eksploatacyjnego i dostępu technicznego dla prac remontowo-awaryjnych do wybudowanego systemu wodnego „Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej” oraz do systemu kanalizacji deszczowej i melioracji w uzgodnieniu z zarządcą tych systemów;

b) dopuszcza się poszerzenie chodnika Al. Wojska Polskiego w związku z budową przedłużenia bulwaru pieszego między wejściami 25 i 26.

6. WARUNKI PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, PARAMETRY DZIAŁEK BUDOWLANYCH:
6.1. Wielkość działki: zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu. Dopuszcza się łączenie działek.
6.2. Szerokość frontu działek: nie dotyczy.
6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
7.1. Wymagany pas zieleni od strony alei.
7.2. Dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla strefy A ochrony uzdrowiskowej.

8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
8.1. Teren 07.U położony jest w zasięgu strefy konserwacji urbanistycznej zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936 (dawny nr rejestru - 771). Zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.2. Teren 07.U położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej. Przedmiot ochrony wg ustaleń zawartych w § 8.
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską: obiekt wpisany rejestru zabytków województwa pomorskiego - zespół Łazienek Południowych przy Al. Wojska Polskiego 1, wpisany do rejestru zabytków decyzją z dnia 09.11.1984 r. pod nr 916 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 1016) wraz ze strefą ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego w granicach jak na rysunku planu.
8.4. Warunki konserwatorskie dla projektowanych obiektów: nie dotyczy.
8.5. Warunki inne: ochrona bryły, formy i detalu architektonicznego.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
9.1. Mała architektura: dopuszcza się, w tym prysznice, przebieralnie itp.
9.2. Nośniki reklamowe i szyldy: wg ustaleń zawartych w § 6, ust. 9.
9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się z wyjątkiem nie więcej niż dwóch bufetów na terenie plaży o powierzchni do 20 m², każdy.
9.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
9.5. Zieleń: dopuszcza się.

10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
10.1. Teren położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
10.2. Teren położony jest w zasięgu strefy „A1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.3. Teren położony jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
10.4. Teren jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
11.1. Poziom bezpieczeństwa zaplecza przed działaniem morza określają ustalenia zawarte w § 9.
11.2. Zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10 niniejszej karty terenu.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
12.1. Dostępność drogowa: od ulicy Kordeckiego na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
12.2. Parkingi: wg ustaleń zawartych w § 11.
12.3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 11.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

8. **KARTA TERENU NR 8**

---

1. SYMBOL TERENU: **08.KX**

2. POWIERZCHNIA: 08.KX - 0,18 ha.

3. KLASA I NAZWA ULICY: **KX** drogi publiczne; teren wydzielonego ciągu pieszo - rowerowego;

08. KX wydzielony ciąg pieszo - rowerowy.

4. PARAMETRY I WYPOSAŻENIE:
4.1. Szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu.
4.2. Inne parametry: nie ustala się.
4.3. Wyposażenie: ciąg pieszy i rowerowy.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych 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 urządzeniach do separacji substancji ropopochodnych lub/i separatorach do kanalizacji deszczowej.
6.2. Ustala się zachowanie pasa zieleni.

7. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: Teren 08.KX położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 936 (dawny nr rejestru - 771). Zasady ochrony: zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
8.1. Mała architektura: dopuszcza się.
8.2. Nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w § 6, ust. 9.
8.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
8.4. Urządzenia techniczne: dopuszcza się.
8.5. Zieleń: dopuszcza się.

9. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
9.1. Teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
9.2. Teren położony jest w zasięgu strefy „A1" ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
9.3. Teren położony jest w obszarze pasa technicznego brzegu morskiego. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i w przepisach odrębnych.
9.4. Teren jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w § 9, w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.

10. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 15.

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

§ 16.

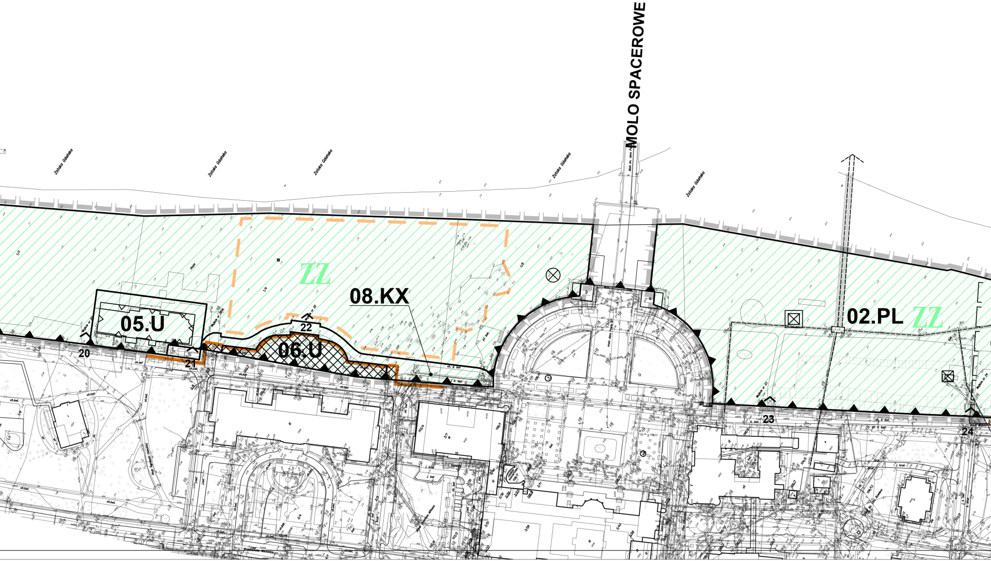
Traci moc uchwała Nr XXXI/439/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 6 września 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich obejmującego fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03) i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08) w mieście Sopocie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 4 października 2013 r., poz. 3476).

§ 17.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 15, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

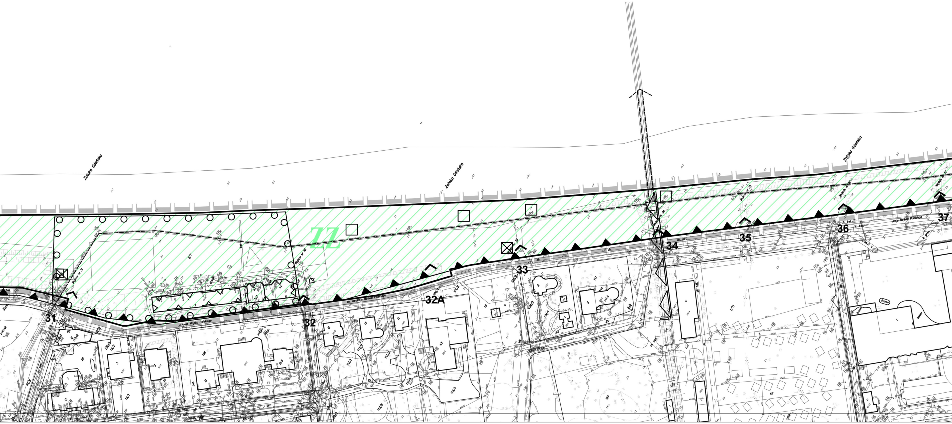
Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
ZZ
ZZ
ZZ
01.PL
04.U
2,0
2,0
2,0
11
12
13
14
15
16
17
18
19
Powstańców Warszawy
Aleja Stanisława Hartwiga-Pogórskiego
Aleja Krzysztofa Komedy

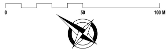
FRAGMENT PÓŁNOCNEGO PASA NADMORSKIEGO (R-2/03)


MOLO SPACEROWE
Zatoka Gdańska
ZZ
08.KX
05.U
06.U
02.PL
ZZ
20
21
22
23
24

Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
07.U
ZZ
03.PL
ZZ
25
26
27
28
29
30
Aleja Wojska Polskiego

FRAGMENT POŁUDNIOWEGO PASA NADMORSKIEGO (PLAN R-3/08)

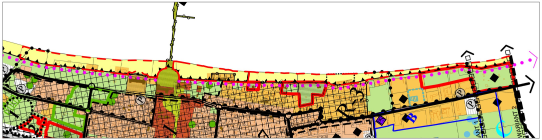

Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
ZZ
31
32
32A
33
34
35
36
37
Aleja Wojska Polskiego



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO
UCHWAŁY NR X/122/2015
RADY MIASTA SOPOTU
Z DNIA 17 LIPCA 2015 r.

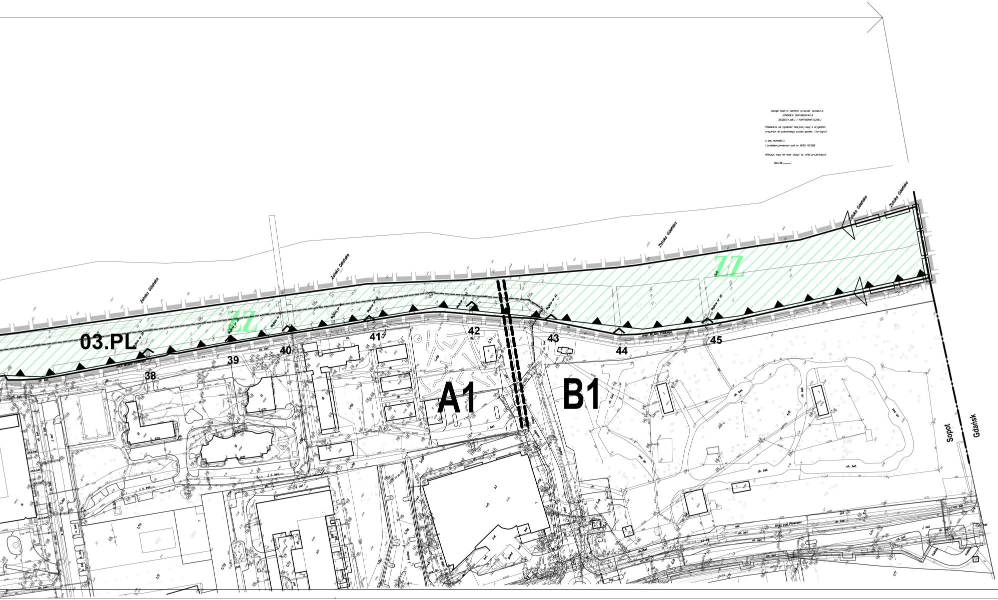
- ▬ ▬ granice i symbole jednostek strukturalnych
- R wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych
- 🟧 strefa zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- 🟨 strefa wielofunkcyjna z przewagą funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych
- 🟥 1 🟩 2 strefa ścisłego centrum miasta (1), śródmiejski ciąg pieszy (2)
- 🟥 strefa rekreacyjno - usługowa z przewagą zieleni
- 🟩 strefa zieleni urządzonej i sportu (parki, skwery, cmentarze, sport lokalny, campingi)
- 🟨 strefa wydm i plaż nadmorskich
- ● ● ● granica zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu ze strefami ochronnymi - wpisanego do rejestru zabytków woj. pomorskiego - nr rejestru 936
- ☒ obszar objęty decyzją
- ▨ obiekty wpisane do rejestru zabytków woj. pomorskiego
- ● ● ● obszar zachowanej historycznej struktury przestrzennej
- ▲ ▲ granice pasa technicznego
- ● ● granice pasa ochronnego
- ······ granica przystani rybackiej
- ▬ ulice zbiorcze (Z)
- — inne ważniejsze ulice lokalne (L) i dojazdowe (D)
- ○ główne skrzyżowania
- ● ● ❯ główny nadmorski ciąg rekreacyjno - spacerowy
- □ □ ❯ planowana oś spacerowa Hipodrom - Hala widowiskowo-sportowa - Marina
- Ⓟ rejony lokalizacji ogólnodostępnych parkingów

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOPOTU
uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 RADY MIASTA SOPOTU z dnia 25 czerwca 2010 r. **skala 1:10 000**


R-2
WARIANT 2
ANT 1

— — granice obszarów objętych planem

SKALA 1:10 000


03.PL
ZZ
38
39
40
41
42
43
44
45
A1
B1
Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
Zatoka Gdańska
Sopot
Gdańsk

MIASTO SOPOT

R-2/03
R-3/08

PLAŻE MIEJSKIE

OBEJMUJĄCE FRAGMENT PÓŁNOCNEGO PASA NADMORSKIEGO
(R-2/03) I POŁUDNIOWEGO PASA NADMORSKIEGO (R-3/8)

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- GRANICE FRAGMENTÓW PÓŁNOCNEGO I POŁUDNIOWEGO PASA NADMORSKIEGO

GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA ZESPOŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO ZE STREFAMI OCHRONNYMI, WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO POD NUMEREM 936
- GRANICA STERFY KONSERWACJI URBANISTYCZNEJ UWAGA: POZOSTAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W STREFIE OCHRONY OTOCZENIA (STREFA OCHRONNA KRAJOBRAZU)
- ☒ OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO OTACZAJACY OBIEKT "GRAND HOTELU"
- ▩ BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO - ZESPÓŁ "ŁAZIENEK POŁUDNIOWYCH"
- GRANICA OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPOŁU ZABYTKOWEGO ŁAZIENEK POŁUDNIOWYCH
- ▲ ▲ GRANICA PASA TECHNICZNEGO BRZEGU MORSKIEGO
- ○ ○ GRANICA PRZYSTANI RYBACKIEJ
- ▬ ▬ GRANICA STREF A1 I B1 OCHRONY UZDROWISKOWEJ
- ZZ OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU

- GRANICA OBSZARU ZACHOWANEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ, WYRÓŻNIONEGO W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M. SOPOTU

LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW

- △ △ △ MAKSYMALNE NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ☒ REJONY LOKALIZACJI STAŁYCH PAWILONÓW GASTRONOMICZNYCH O POWIERZCHNI ZABUDOWY DO 40 m²
- ☒ REJONY LOKALIZACJI STAŁYCH PAWILONÓW GASTRONOMICZNYCH O POWIERZCHNI ZABUDOWY POWYŻEJ 40 m²
- ⊗ REJONY LOKALIZACJI TYMCZASOWYCH NAMIOTÓW WIELKOKUBATUROWYCH
- ○ REJONY LOKALIZACJI TYMCZASOWYCH PAWILONÓW GASTRONOMICZNYCH O POWIERZCHNI ZABUDOWY DO 20 m²
- □ REJONY LOKALIZACJI TYMCZASOWYCH PAWILONÓW GASTRONOMICZNYCH O POWIERZCHNI ZABUDOWY POWYŻEJ 20 m²
- STREFA PLAŻY PRZED HOTELAMI
- ▬ LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
  - 01.PL OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
  - OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

PL	TERENY PLAŻ I WYDM NADMORSKICH
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
KX	TERENY WYDZIELONYCH CIĄGÓW PIESZO - ROWEROWYCH

INFORMACJE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- 42 OZNACZENIE I NUMERACJA WEJŚĆ NA PLAŻĘ
- ▬ · ▬ GRANICA ADMINISTRACYJNA MIAST SOPOTU I GDAŃSKA

KANALIZACJA DESZCZOWA WYPROWADZAJĄCA WODY POTOKÓW W GŁĄB ZATOKI GDAŃSKIEJ

- KOMORY ZBIORCZE I OSIE KOLEKTORÓW ZBIORCZYCH
- OSIE KOLEKTORÓW ZRZUTOWYCH

URZĄD MIASTA SOPOTU
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
ul. Kościuszki 25/27
81-704 SOPOT

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU PLAŻ MIEJSKICH, OBEJMUJACEGO FRAGMENT PÓŁNOCNEGO PASA NADMORSKIEGO (R-2/03) I POŁUDNIOWEGO PASA NADMORSKIEGO (R-3/08)
W MIEŚCIE SOPOCIE

NAZWA RYSUNKU	**RYSUNEK PLANU**	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski, upr. nr 338/88 POIU nr G - 009/2002	
OPRACOWANIE	mgr Elżbieta Daniell mgr inż. arch. Łukasz Górczyński	
CZERWIEC 2015 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1

PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PESZKOWSKI - DANIELL
ul. Chopina 26a, 81-782 Sopot, tel./fax (0-58) 550-15-22, e-mail planprojekt@interia.pl

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/122/2015
Rady Miasta Sopotu z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru plaż miejskich obejmującego
fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03)
i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08) w mieście Sopocie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

I. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2015 r. do 9 czerwca 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 23 czerwca 2015 r., do projektu planu uwagi wnieśli:

1. P. Maciej Nowakowski; uwagi zawarte w dwóch pismach dotyczą usunięcia z projektu planu możliwości posadowienia stałych budynków gastronomicznych na plaży na wysokości wejść nr 17 (teren 01.PL) i 23 (teren 02.PL) lub zezwolenia na obiekty tymczasowe na okres letni lub umożliwienia posadowienia budynków bezpośrednio przy wejściach.

2. P. Krystyna Juchniewicz – Trifonow; uwagi dotyczą:

   1) dopuszczenia możliwości rozbudowy istniejącego budynku przy wejściu nr 12;

   2) dopuszczenia możliwości posadowienia pawilonu gastronomicznego stałego o powierzchni zabudowy do 80 m² przy wejściu nr 13;

   3) dopuszczenia możliwości posadowienia tarasu o pow. do 150 m² na plaży przy wejściu nr 13.

3. P. Maria Lepczak-Wysocka; uwagi zawarte w trzech pismach dotyczą:

   1) zmiany tytułu planu na *„projekt mpzp wschodniego fragmentu mezoregionu pojezierza kaszubskiego dotyczącego obszaru plaż północnego pasa nadmorskiego (R-2/03) oraz południowego pasa nadmorskiego (R-3/08), znajdujących się w granicach administracyjnych miasta Sopotu”*;

   2) zamieszczenia na stronie internetowej BIP UM Sopotu wszelkich dokumentów, uzgodnień, decyzji oraz pozwoleń, które posłużyły do sporządzenia projektu planu;

   3) umieszczenia na stronie internetowej UM Sopotu wizualizacji komputerowej, przedstawiającej całościowy projekt planu.

4. Bar Przystań Kaniewscy & Juszczakiewiczowie SJ; uwagi dotyczą:

   1) zmiany zapisu: *bez możliwości rozbudowy i nadbudowy* na:

„bez możliwości rozbudowy i nadbudowy za wyjątk iem działań zmierzających do estetyzacji istniejących obiektów od strony linii brzegowej w zakresie do maksymalnie 20,0 m² pow. zabudowy ”; do wniosku dołączono projekt rozbudowy Baru Przystań;

   2) korekty linii zabudowy, która nie obejmuje całości obiektu;

5. p. Wojciech Falgowski; uwagi nazwane w piśmie wnioskami dotyczą:

   1) terenu oznaczonego symbolem 01.PL, w tym:

      a) przy wejściu nr 17 - usunięcia zapisu dopuszczającego pawilon stały o pow. zabudowy do 80 m² ze względu między innymi na niezgodność z ustaleniami studium,

      b) między wejściami nr 19 i 20 - zmiany określenia zabudowy jako stałej całorocznej na *tymczasowy obiekt w okresie do 120 dni w roku*,,

      c) usunięcia zapisu dopuszczającego możliwość sytuowania tymczasowych namiotów o powierzchni do 20 m²,

d) usunięcia zapisu dopuszczającego możliwość sytuowania tymczasowych namiotów wielkokubaturowych,

2) terenu oznaczonego symbolem 02.PL, w tym:

a) przy wejściu nr 23 - usunięcia zapisu dopuszczającego pawilon stały o pow. zabudowy do 80 m² ze względu między innymi na niezgodność z ustaleniami studium,

b) usunięcia zapisu dopuszczającego możliwość sytuowania tymczasowych namiotów o powierzchni do 20 m²;

3) terenu oznaczonego symbolem 03.PL, w tym:

a) wykreślenia zapisu dopuszczającego wykonanie publicznego przejścia pieszego w ciągu Al. Wojska Polskiego między wejściem nr 26 a Łazienkami Południowymi ponieważ zostało zrealizowane,

b) usunięcia zapisu dopuszczającego możliwość sytuowania tymczasowych namiotów o powierzchni do 20 m²,

c) przy wejściu nr 29 - usunięcia zapisu dopuszczającego możliwość budowy tymczasowego pawilonu gastronomicznego o powierzchni zabudowy do 20 m²,

d) przy wejściach nr 26, 32A, 33, 34 - usunięcia zapisu dopuszczającego możliwość budowy obiektów tymczasowych o powierzchni zabudowy do 40 m²;

4) terenu oznaczonego symbolem 05.U, w tym:

a) usunięcia zapisu dopuszczającego usługi hotelarskie,

b) usunięcia zapisu dopuszczającego wysokość zabudowy do 13 m i wpisania w zamian *jak w stanie istniejącym.*

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag:

Ad 1. Uwagi nieuwzględnione

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zadaniem planowanych obiektów stałych przy wejściach nr 17 i 23 jest wzmocnienie obsługi użytkowników plaż w tzw. przedłużonym sezonie, w okresie jesienno-wiosennym. Podniesiony w piśmie argument trwałej ingerencji w przestrzeń plaży, co jak należy się domyślać jest wg autora uwagi zjawiskiem niekorzystnym, nie uzyskał potwierdzenia w stanowisku Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, organu chroniącego krajobraz kulturowy miasta. Projekt planu uzyskał bowiem jego uzgodnienie.

Ad 2. 1), 2)Uwagi nieuwzględnione

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano, że ilość usług gastronomicznych w rejonie wejść na plażę nr 12 i 13 - dawna Meduza po przeciwnej stronie alejki, bar Bulaj i Plaża Piratów przy wejściu nr 14, jest wystarczająca dla obsługi ruchu turystycznego i użytkowników plaży w tym rejonie. Wnioskowaną w uwadze budowę kolejnego obiektu w rejonie wejścia nr 13 i rozbudowę baru Bulaj przy wejściu nr 12 (o obecnej powierzchni zabudowy 140 m²) kosztem powierzchni wydm, opiniuje się negatywnie.

Ad 2. 3)Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano za celowe dopuszczenie w strefie plaży poza pasem wydm tarasu o powierzchni do 100 m² z towarzyszącą toaletą u wylotu wejścia nr 13, jako rozszerzenie możliwości wykorzystania potencjału dawnej Meduzy, obiektu gastronomicznego przy Al. Franciszka Mamuszki 21. Wprowadzona korekta nie zmienia w sposób zasadniczy dotychczasowych ustaleń projektu planu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 3. 1)Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. 2002 nr 100 poz. 908) przedmiot uchwały określa się możliwie najzwięźlej, jednakże w sposób adekwatnie informujący o jej treści. Przyjęte w projekcie uchwały Rady Miasta Sopotu ogólne określenie jej przedmiotu uznaje się za właściwe, zgodne z „Zasadami techniki prawodawczej". Wprowadzenie do tytułu planu Pojezierza Kaszubskiego w ocenie organu

sporządzającego plan mogłoby wprowadzić w błąd mieszkańców, ponieważ przedmiotem planu jest fragment miasta Sopotu, który w powszechnym odbiorze nie kojarzy się z pojezierzem.

Ad 3. 2), 3)Uwagi nieuwzględnione

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: podstawą prawną sporządzania planu miejscowego jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.). Ustawa określa zakres problematyki planu miejscowego i tryb jego sporządzania. Proponowane zamieszczenie na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Sopotu dokumentów planistycznych, w tym *uzgodnień, decyzji oraz pozwoleń, które posłużyły do sporządzenia projektu planu*, a także wizualizacji nie mieści się w trybie i nie dotyczy problematyki planu określonych w w/w ustawie. Wizualizacja może być elementem dokumentacji planistycznej jak każde inne narzędzie pomocne przy formułowaniu przepisów planu miejscowego np. inwentaryzacja fotograficzna i wszelkiego rodzaju analizy - ale nie jest wymagana przepisami w/w ustawy. Najbliższe otoczenie przyplażowej alei spacerowej jest przedmiotem szczególnej troski władz miasta. W celu osiągnięcia form zabudowy wzdłuż Al. Wojska Polskiego najkorzystniejszych dla krajobrazu, przeprowadzony został konkurs architektoniczny. Rozwiązania architektoniczne pawilonów już zrealizowanych i będących w trakcie realizacji są efektem tego konkursu. Wyniki konkursu były publikowane na stronie internetowej miasta.

Ad 4. 1)Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano, że wnęka w parterze budynku Baru Przystań od strony plaży jest jednym z istotnych elementów kompozycji bryły, decydujących o wyrazie przestrzennym całego obiektu. Wnioskowana jej zabudowa spowodowałaby utratę waloru zróżnicowania form.

Ad 4. 2)Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność uwagi i wprowadzono korektę na rysunku planu. Wprowadzona korekta nie zmienia dotychczasowych ustaleń projektu planu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 5. 1)

a) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zadaniem planowanego obiektu stałego przy wejściu nr 17 jest wzmocnienie obsługi użytkowników plaż w tzw. przedłużonym sezonie, w okresie jesienno-wiosennym. Podniesiony w piśmie argument niezgodności ze studium jest chybiony. Ustalenia Studium dopuszczają na terenie plaż sezonowe usługi przyplażowe zgodnie z corocznie uzgadnianym z Urzędem Morskim planem sezonowego zagospodarowania plaż. Sezonowość usług jest pojęciem określającym sezonowy czyli okresowy, nie ciągły charakter świadczonych usług. Usługi mogą być świadczone sezonowo zarówno w budynkach stałych jak i tymczasowych.

b) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: budynek między wejściami na plażę nr 19 i 20 ma status obiektu stałego w planie obowiązującym. Status obiektu stałego miał również w planie poprzednim z 2010 roku. Nie widzi się uzasadnienia dla wnioskowanej zmiany, tym bardziej, że mogłoby to spowodować uzasadnione roszczenia finansowe.

c) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dopuszczenie na terenie plaż tymczasowych (na okres do 120 dni) namiotów o powierzchni do 20 m² ma na celu organizację niezbędnej obsługi użytkowników plaż (np. przebieralnie, obsługa medyczna, sprzedaż akcesoriów plażowych, wypożyczalnie sprzętu plażowego) zgodnie z corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni planem sezonowego zagospodarowania plaż.

d) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu podobnie jak w planie dotychczas obowiązującym dopuszczono w dwóch rejonach plaży możliwość ustawienia tymczasowych namiotów wielkokubaturowych towarzyszących uroczystościom i imprezom np. kongresom w okresie po sezonie letnim (od 15 sierpnia do 15 czerwca). Okres funkcjonowania namiotu, jednorazowo nie może być dłuższy niż 14 dni. Dopuszczenie tej możliwości jest zgodne z szeroko pojętym interesem miasta i uzyskało niezbędne uzgodnienia w ramach procedowania planu dotychczas obowiązującego oraz niniejszego projektu planu.

Ad 5. 2)

a) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zadaniem planowanego obiektu stałego przy wejściu nr 23 jest wzmocnienie obsługi użytkowników plaż w tzw. przedłużonym sezonie, w okresie jesienno-wiosennym. Podniesiony w piśmie argument niezgodności ze studium jest chybiony. Ustalenia Studium dopuszczają na terenie plaż sezonowe usługi przyplażowe zgodnie z corocznie uzgadnianym z Urzędem Morskim planem sezonowego zagospodarowania plaż. Sezonowość usług jest pojęciem określającym sezonowy czyli okresowy, nie ciągły charakter świadczonych usług. Usługi mogą być świadczone sezonowo zarówno w budynkach stałych jak i tymczasowych.

b) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dopuszczenie na terenie plaż tymczasowych (na okres do 120 dni) namiotów o powierzchni do 20 m² ma na celu organizację niezbędnej obsługi użytkowników plaż (np. przebieralnie, obsługa medyczna, sprzedaż akcesoriów plażowych, wypożyczalnie sprzętu plażowego) zgodnie z corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni planem sezonowego zagospodarowania plaż.

Ad 5. 3)

a) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dopuszczona w projekcie planu, w granicach terenu 02.PL budowa publicznego przejścia pieszego w ciągu Al. Wojska Polskiego między wejściem nr 26 a Łazienkami Południowymi jest w trakcie budowy (stan na dzień 25.06.2015). Przewidywany termin zakończenia robót budowlanych 4 lipca 2015 r.

b) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dopuszczenie na terenie plaż tymczasowych (na okres do 120 dni) namiotów o powierzchni do 20 m² ma na celu organizację niezbędnej obsługi użytkowników plaż (np. przebieralnie, obsługa medyczna, sprzedaż akcesoriów plażowych, wypożyczalnie sprzętu plażowego) zgodnie z corocznie uzgadnianym z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni planem sezonowego zagospodarowania plaż.

c) Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając w części argumenty przedstawione w piśmie wprowadza się korektę w zapisie dla terenu 03.PL w pkt 9.3, lit. b, trzeci tiret, który uzyskał brzmienie: *przy wejściach nr 28, 29, 30 pawilony gastronomiczne o powierzchni zabudowy nie większej niż 20 m² każdy obiekt, rejony lokalizacji jak na rysunku planu; przy wejściu nr 29 tylko do czasu zakończenia umowy dzierżawy; przy każdym pawilonie gastronomicznym wymagana toaleta publiczna;*. Wprowadzona korekta nie zmienia w sposób zasadniczy dotychczasowych ustaleń projektu planu, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

d) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: zadaniem planowanych pawilonów gastronomicznych jako obiektów tymczasowych (w okresie do 120 dni) lokalizowanych na terenie plaży jest obsługa użytkowników plaż w sezonie letnim. Ilość planowanych obiektów jest wynikiem kompromisu osiągniętego w trybie sporządzania projektu planu i zgodnie z dotychczasowym doświadczeniem, jest adekwatna do potrzeb użytkowników plaż.

Ad 5. 4)

a) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: usługi hotelarskie na terenie 05.U są dopuszczone w planie dotychczas obowiązującym. W niniejszym projekcie planu został powtórzony ten zapis. Dopuszczona funkcja może zaowocować dodatkowymi miejscami noclegowymi, co byłoby zgodne z szeroko pojętym interesem miasta. Nie widzi się uzasadnienia do rezygnacji z tej funkcji, tym bardziej, że mogłoby to spowodować uzasadnione roszczenia finansowe.

b) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ustalona dopuszczalna wysokość (13,0 m) jest zgodna ze stanem istniejącym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/122/2015
Rady Miasta Sopotu z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru plaż miejskich obejmującego
fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03)
i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08) w mieście Sopocie

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

I. BUDOWA DRÓG:

Nie przewiduje się inwestycji z zakresu budowy dróg, które należą do zadań własnych gminy. Zapisana w planie budowa publicznego przejścia pieszego w ciągu Al. Wojska Polskiego między wejściem nr 26 a Łazienkami Południowymi jest w trakcie realizacji.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę Nr XXVIII/546/2014 z dnia 13 czerwca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru plaż miejskich obejmującego fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03) i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08) w mieście Sopocie.

Do dzisiaj obowiązujący plan miejscowy dla obszaru objętego niniejszym projektem planu w skrócie zwany „planem plaż" został uchwalony we wrześniu 2013 r. Konieczność opracowania nowego planu wynikła z potrzeb i propozycji wyrażonych w złożonych wnioskach, związanych z użytkowaniem tego terenu. Proponowane zmiany mają na celu wprowadzenie nowych zapisów dotyczących ilości i miejsc usytuowania sezonowych, przyplażowych pawilonów gastronomicznych.

Obszar plan obejmuje pas wydm i część plaży w zasięgu granic administracyjnych Sopotu w pasie technicznym brzegu morskiego, na odcinku od potoku Kamiennego do granicy z Gdańskiem, o łącznej powierzchni 19,77 ha i długości ok. 3,2 km. W granicach planu znajdują się obiekty i urządzenia usługowe - stałe i sezonowe.

Do większych obiektów usługowych w granicach planu należą:

- dawne Łazienki Północne, obecnie „Zatoka Sztuki",

- teatr „Atelier" im. Agnieszki Osieckiej i klub Atelier,

- -restauracja i hotel „Zhong Hua" w zabytkowym obiekcie Łazienek Południowych,

- przystań rybacka (magazyny rybaków, miejsce suszenia sieci), „Bar Przystań",

Na terenie plaż znajdują się ponadto sezonowe obiekty plażowe: przebieralnie, wypożyczalnie leżaków, rowerów, ogródki gastronomiczne, obiekty zabaw dla dzieci, prysznice.

W granicach planu zrealizowany został w ostatnich latach system wodny pod nazwą „Wyprowadzenie wód potoków w głąb Zatoki Gdańskiej".

Teren plaż w granicach planu jest własnością Gminy Miasta Sopotu, zarządca trwały - Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Sopocie. Tereny, na których usytuowane są obiekty stałe i sezonowe są dzierżawione, w tym pawilony gastronomiczne, Łazienki Południowe, Zatoka Sztuki, Teatr Atelier. Dzierżawione są również fragmenty plaż.

Projekt planu dotyczy terenu wyjątkowego, nadmorskiej plaży miejskiej z pasem wydm. Ze względu na specyfikę tego terenu, przyjęte w projekcie planu zapisy są zapisami nie zawsze powszechnie stosowanymi w planach miejscowych. I tak w projekcie planu zastosowano różny sposób określenia wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę (w procentach lub wg przepisów szczegółowych zawartych w § 14 w kartach terenów):

- dla wydzielonych terenów usługowych w procentach,

- dla terenów plaż, gdzie przewidziane są obiekty niewielkie, rozproszone na dużym terenie - poprzez ustalenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy w metrach kwadratowych w celu jednoznacznego określenia nieprzekraczalnej wielkości w konkretnym rejonie plaży.

Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 maja 2015 r. do 9 czerwca 2015 r., był też przedmiotem dyskusji publicznej, która została przeprowadzona w dniu 25 maja 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 23 czerwca 2015 r., do projektu planu wniosły cztery osoby oraz firma Bar Przystań. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wraz z uzasadnieniem zawiera Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) 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 .

Przedstawiony do uchwalenia projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonym uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r. (Jednostki R-2 Północny Pas Nadmorski i R-3 Południowy Pas Nadmorski). Jednocześnie wyjaśnia się:

- ustalenia Studium dopuszczają na terenie plaż sezonowe usługi przyplażowe zgodnie z corocznie uzgadnianym z Urzędem Morskim planem sezonowego zagospodarowania plaż; sezonowość usług określa sezonowy czyli okresowy, nie ciągły charakter świadczonych usług; usługi mogą być świadczone sezonowo niezależnie od konstrukcji budynku - stałej czy tymczasowej,

- przeprowadzona w ramach prac nad planem analiza wykazała celowość odstąpienia od określonej w Studium zasady stosowania wysokich dachów w Północnym i Południowym Pasie Nadmorskim (jednostki R-2 i R-3) w granicach objętych planem; ustalenia studium dotyczą całych jednostek urbanistycznych obejmujących znaczne obszary w tym fragmenty z intensywną zabudową miejską; przyjęta w projekcie planu na terenie plaż i zabudowy towarzyszącej dowolność geometrii dachów stwarza możliwość różnicowania form w konkretnej sytuacji krajobrazowej; projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

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 kartach terenu, dotyczących parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania.

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

Dla proponowanych w projekcie planu miejscowego 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 2008r. 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 równolegle z pracami nad sporządzeniem projektu dokumentu. Wyniki przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko, dołączonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wysłanej do odpowiednich organów uzganiajacych i opiniujących oraz wyłożonej wraz z projektem planu do publicznego wglądu. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu:

- nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych.

- nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczenia tych wód,

- nie wpłynie na obniżenie walorów krajobrazowych oraz nie zmieni ich charakteru,

- nie wpłynie na zmianę korzystnego poziomu pól elektromagnetycznych.

Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie oddziaływać na obszar specjalnej ochrony ptaków Zatoka Pucka" PLB220005 Europejskie] Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Planowane zagospodarowanie terenu objętego projektem planu nie wprowadza zagrożeń dla środowiska, a przede wszystkim dla zdrowia ludzi poprzez, miedzy innymi, zapisy jego ustaleń. Zapisy te są zgodne z obowiązującymi przepisami prawnymi, co wyklucza możliwość realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi, a także przedsięwzięć mogących być źródłem powstania awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska. Realizacja ustaleń analizowanego projektu planu nie narusza przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a w szczególności nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny oraz na właściwości lecznicze klimatu.

Ad 2) Organ sporządzający plan wziął pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Uwaga zawarta w tej opinii dotyczy jednak stosowania prawa powszechnie obowiązującego, dlatego nie została wprowadzona do projektu planu. Zgodnie z techniką prawodawczą, w planie miejscowym nie powinny występować zapisy, które są powtórzeniem przepisów już obowiązujących. Przepisy te są prawem powszechnie obowiązującym, obowiązują niezależnie od tego, czy zostaną powtórzone w planie miejscowym, czy też nie.

Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Gdańsku oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie zaopiniowali projekt planu bez uwag.

Ad 3) W trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie zgłoszono wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wraz z uzasadnieniem zawiera Załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ad 4) Położenie obszaru objętego projektem planu oraz przyszłe jego zagospodarowanie wyklucza możliwość powstania transgranicznego oddziaływania na środowisko. Obszar Sopotu i jego najbliższe otoczenie nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości granic miasta od granicy państwa jest znaczna. Wpływ realizacji ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie mieć oddziaływania transgranicznego w rozumieniu art. 58 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. Monitorowanie skutków zmian w środowisku powstałych w skutek realizacji ustaleń analizowanego projektu planu będzie można analizować na podstawie sporządzanych map akustycznych, ocen stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych, stanu czystości powietrza czy w czasie opracowania rejestru terenów aktywnych osuwisk oraz wyznaczania terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi. Jednocześnie, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta w celu oceny aktualności planów miejscowych zobowiązany jest przynajmniej raz w czasie kadencji Rady Miasta dokonać monitoringu polegającego na analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenie postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowaniu wieloletnich programów ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. W tym okresie dokonywana będzie ocena skutków realizacji ustaleń, między innymi, analizowanego projektu planu w kontekście zgłoszonych wniosków o ich zmianę lub o zmianę studium. Możliwość realizacji tych wniosków będzie także uzależniona od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców.

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