

UCHWAŁA NR XXI/280/2016
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 12 września 2016r.

w sprawie uchwalenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopotie w zakresie terenu 09 U (M-3/03)

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, zmiany: Dz. U. z 2016 r. poz. 904, Dz. U. z 2016 r., poz. 961, Dz. U. z 2016r.poz.1250) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446), Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że zmiana fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopotie w zakresie terenu 09 U (M-3/03) zwana 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. Uchwała się plan, o którym mowa w ust. 1.

§ 2

W uchwale Nr XII/168/2007 z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopotie (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 12 z dnia 15 lutego 2008 r., poz. 333) zmienionej uchwałą nr XXVIII/392/2013 z dnia 17 maja 2013 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 5 lipca 2013 r. poz. 2728), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

- a) w ust. 1 zdanie poprzedzające wyliczenie otrzymuje brzmienie:

„1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 09 U:”

- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Wyjaśnienie użytych pojęć dla terenu oznaczonego symbolem 09 U:

- 1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w rozdziale 2 w ustaleniach szczegółowych dla wyznaczonych terenów, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury;
- 2) zabudowa – budynki i budowle (wiaty);
- 3) 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 zabudowy znajdującej się na działce budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy - wysokość służąca określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu:
 - a) budynków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowli, mierzona od naturalnej warstwiczy terenu, uśrednionej w granicach rzutu do najwyższego punktu obiektu;
- 5) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni zabudowy (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi obiektu na powierzchnię terenu) zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni tej działki; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

- 6) przestrzeń publiczna - tereny powszechnie dostępne, o funkcji sprzyjającej kontaktom społecznym (place, ulice, ciągi piesze i inne tereny publiczne) oraz postrzegane z nich otoczenie;
- 7) nośniki reklamowe - tablice reklamowe, urządzenia reklamowe i szyldy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) linie zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów) o szerokości (od linii zabudowy) do 2,0 m i długości (wzdłuż lica budynku) do 3,0 m, schodów zewnętrznych, tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 10) 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;
- 11) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
- 13) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 14) makroniwelacja - wyrównywanie powierzchni terenu do jednego poziomu prowadzące do zmiany stosunków wodnych, w tym przemieszczania znacznych mas ziemi, które wymagają wywożenia lub nawożenia gruntu; za makroniwelację nie uważa się przekształcenia naturalnej rzeźby terenu związanej z lokalizacją obiektów budowlanych na działce budowlanej;
- 15) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.”,

c) w ust. 3, Karta terenu odnosząca się do terenu o numerze 09, otrzymuje brzmienie:

„KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-3/03

1. Numer terenu 09
2. Powierzchnia: 0,65 ha.
3. Przeznaczenie: U – teren zabudowy usługowej – usługi zdrowia.
4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;
 - 2) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 1 oraz w niniejszym paragrafie.
5. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wysokość zabudowy:
 - a) budynki z wyjątkiem garaży:
 - w granicach strefy „A” do 16,0 m, do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - w granicach strefy „B” do 12,0 m, do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) garaże i wiaty - do 3 m;
 - 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 35% powierzchni terenu;
 - 5) forma zabudowy: wolnostojąca i/lub zwarta;
 - 6) geometria dachu: dachy płaskie lub spadziste o kącie połaci dachowych do 45°,
 - 7) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6; minimalna – 0,

- 8) szczegółowe zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki: dla nowych podziałów 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) inne ustalenia:
 - a) zakaz makroniwelacji,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących wg parametrów określonych w pkt 5 karty terenu; ustalenie nie dotyczy garaży na działkach nr 4/11 i 4/12, dla których ustala się zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - c) istniejącą zabudowę uznaje się za zgodną z planem,
 - d) zaleca się zróżnicowanie architektury czwartej kondygnacji,
 - e) w okresie docelowym zaleca się wykorzystanie skarp dla celów organizacji parkingu wielopoziomowego.
6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) w granicach terenów zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - 2) poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy szpitalnej i domów opieki społecznej,
 - 3) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg, parkingów, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - 4) dla terenów o gruntach słabonośnych, o znacznych spadkach terenu lub z wysokim poziomem wód gruntowych dla posadowianych obiektów, na etapie projektu budowlanego należy sporządzić ocenę warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej między innymi przewidującej skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń.
8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
 - 1) teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr Kl.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu;
 - 2) w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych;
 - 3) w granicach terenu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.
9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) mała architektura: dopuszcza się,
 - 2) nośniki reklamowe:
 - a) ogranicza się wielkość nośników reklamowych na budynku do 3,0 m²,
 - b) lokalizację i formę nośników reklamowych na budynkach projektowanych należy przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym,
 - c) wprowadza się zakaz sytuowania nośników reklamowych na ogrodzeniach, wiatkach i garażach oraz jako form wolnostojących; zakaz nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych,
 - d) wyklucza się umieszczanie nośników reklamowych powyżej parterów;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - 5) zieleni: dopuszcza się.
10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - 1) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 8, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
 - 2) teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w ust. 10.

12. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy 34 KDW; dopuszcza się dojazd od ulicy wewnętrznej w granicach terenu 11.MW;
 - 2) parkingi: zalecane nie mniej 5 miejsc postojowych (mp) na 10 łózek w granicach terenu; ze względu na sąsiedztwo przystanku autobusowego dopuszcza się zmniejszenie zalecanej liczby miejsc postojowych; minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 mp;
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych: na terenie działki, ewentualnie do kanalizacji deszczowej na warunkach miejskiego zarządcy systemu,
 - d) 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,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się możliwość budowy stacji transformatorowych, o ile nie naruszy to innych ustaleń planu oraz interesów prawnych właścicieli terenów,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - g) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
14. Stawka procentowa: 30%.”

- 2) załącznik nr 1 do uchwały Nr XII/168/2007 z dnia 21 grudnia 2007 r. w zakresie obszaru objętego planem otrzymuje brzmienie określone w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 4

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

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 4, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Projekt zmiany planu, zwany dalej projektem planu, opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XII/155/2015 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopotcie w zakresie terenu 09 U (M-3/03).

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Sopotu projekt planu obejmuje obszar zlokalizowany przy ul. 23 Marca 93 w Sopotcie. Na obszarze tym znajdują się obiekty Wojewódzkiego Zespołu Reumatologicznego im. Dr Jadwigi Titz-Kosko. Obszar objęty projektem planu obejmuje teren o powierzchni ok. 0,65 ha, położony w zachodniej części miasta, na skraju osiedla „Przylesie”. Sąsiaduje z lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W granicach terenu znajdują się obiekty Wojewódzkiego Zespołu Reumatologicznego Oddział Dziecięcy. Część terenu położona przy wewnętrznej drodze obsługującej osiedle „Przylesie” wchodzi w jej pas drogowy i służy jako dojazd do dwóch prywatnych garaży. Teren Wojewódzkiego Zespołu Reumatologicznego oddzielony jest od osiedla „Przylesie” skarpią. Różnica wysokości dochodzi tu do ok. 6 m.

Teren objęty projektem planu posiada prawie jednolitą strukturę własności. W granicach terenu znajdują się trzy działki. Działka nr 4/10, ark. 18 o powierzchni 6489 m² przy ul. 23 Marca 93 jest własnością Województwa Pomorskiego. W granicach objętych zmianą planu znajdują się ponadto dwie działki prywatne pod garażami.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar miasta podzielono na 17 jednostek, w odniesieniu do których przyjęto politykę przestrzenną odpowiednią do stanu zagospodarowania i predyspozycji włączonych do nich terenów. Obszar objęty planem włączony został do jednostek wielofunkcyjnych o przewadze funkcji mieszkaniowych oznaczonych literą „M”, a dokładniej do jednostki M-3 „Przylesie – Okrężna”. Dla poszczególnych jednostek ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ustalenia dodatkowe w formie zasad stosowania. I tak dla jednostki M-3, gdzie leży obszar objęty planem studium ustaliło zasadę stosowania wysokich dachów, zasadę stosowania powierzchni zabudowanej do 25% powierzchni działki oraz zasadę stosowania powierzchni biologicznie czynnej (minimalny udział terenów zielonych) na terenie działki 55%. Wg wyjaśnienia zawartego w części tekstowej Studium, *używane sformułowanie „zasada” dopuszcza lokalne odstępstwa wynikające z analiz i studiów przeprowadzanych w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego* (Studium, rozdz. II, pkt 3.2). I tak, w wyniku studiów i analiz przeprowadzonych w fazie koncepcji planu uznano za możliwe dokonanie odstępstw od ustalonych, w/w zasad:

- w zakresie geometrii dachów w projekcie planu, po przeanalizowaniu charakteru architektury zabudowy sąsiadującej, w której dominują dachy płaskie dopuszczono ten typ dachów również dla zabudowy na terenie 09.U, uwzględniając tym samym wymagania ładu przestrzennego; ustalenia projektu planu, między innymi dotyczące geometrii dachów uzyskały pozytywne opinie i uzgodnienia, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- w zakresie maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, w projekcie planu przyjęto wskaźniki w wysokości odpowiednio 40% i 35%, które uwzględniają specyfikę funkcji i umożliwiają racjonalne zagospodarowanie działki; analiza powierzchni zabudowanej w otoczeniu terenu 09.U wykazała, że zastosowanie wskaźnika maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę 40% nie tylko nie zaburzy ładu przestrzennego osiedla, a wręcz przeciwnie – podkreśli inny w stosunku do funkcji mieszkaniowej, charakter zespołu budynków usługowych; w *Prognozie oddziaływania na środowisko* pozytywnie oceniono ustalenia projektu planu; projekt planu z wyżej omówionymi wskaźnikami maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku oraz Ministra Zdrowia w zakresie ochrony uzdrowiskowej.

A zatem, biorąc pod uwagę wyjaśnienia zawarte w Studium oraz wyżej omówione analizy przeprowadzone w ramach sporządzania planu, należy stwierdzić, że przedstawiony do uchwalenia projekt planu 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.

Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6-go do 30-go czerwca 2016 r.

W okresie wyłożenia, w dniu 13 czerwca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 15 lipca 2016 r. nie wniesiono uwag.

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 2016 r., poz. 778 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 (t. j. 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

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 przeznaczenia i parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania.

Ustalenia projektu planu dotyczą przede wszystkim regulacji przestrzennych w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów, linii zabudowy, wysokości potencjalnej zabudowy uzupełniającej dotychczasowe zainwestowanie 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 ustaleń uzyskano, wymagane przepisami prawa, opinie oraz uzgodnienia, co przesądziło o ostatecznym wyborze rozwiązań.

Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski;
- 4) wyniki postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko – jeżeli zostało przeprowadzone;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 1) W projekcie planu zostały uwzględnione wnioski wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozowanie wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko odbywało się równoległe z pracami nad sporządzeniem projektu dokumentu. Wyniki przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko, dołączonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysłanej do odpowiednich organów uzganiających i opiniujących oraz wyłożonej, wraz z projektem planu do publicznego wglądu. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu:

- nie 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 projektu planu w sposób bezpośredni lub pośredni nie będzie oddziaływać na obszary Natura 2000.

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, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu.

Ad 2) Organ sporządzający projekt dokumentu wziął pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku – uwaga zawarta w opinii dotyczy wprowadzenia zapisu dotyczącego stosowania przepisów odrębnych w zakresie ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W myśl przepisów Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20.06.2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. Nr 100,

poz. 908), w planie miejscowym nie powinny występować zapisy, które są powtórzeniem przepisów już obowiązujących na mocy rozmaitych ustaw. Przepisy te są bowiem prawem powszechnie obowiązującym, obowiązują zatem niezależnie od tego, czy zostaną powtórzone w planie miejscowym czy też nie.

Organy inspekcji sanitarnej (Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie) zaopiniowały projekt planu bez uwag.

Ad 3) W trybie wyłożenia do publicznego wglądu nie zgłoszono wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Ad 4) Położenie obszaru objętego projektem planu oraz przyszłe jego zagospodarowanie wyklucza jakąkolwiek możliwość powstania transgranicznych oddziaływań na środowisko. Obszar Sopotu i jego najbliższe otoczenie nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości granic miasta od granicy państwa jest znaczna. 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.

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

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

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały sformułowane w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko oraz zweryfikowane w fazie opiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Grunty leśne i rolne nie występują w granicach projektu planu.

Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W granicach projektu planu nie występują obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy. Niezależnie od ustaleń projektu planu potrzeby osób niepełnosprawnych zapewniają przepisy odrębne.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności w oparciu o prognozy skutków finansowych uchwalenia planu sporządzane na każdym etapie procedury.

Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia w tym zakresie), a także potrzeby interesu publicznego. W projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych poprzez odpowiednie zapisy.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Poprzez odpowiednie zapisy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag,

zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z przepisem artykułu 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”. Prezydent miasta powinien dokonać oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta przynajmniej raz w czasie kadencji rady, a następnie przekazać radzie miejskiej wyniki analiz po uzyskaniu opinii miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej w celu podjęcia przez radę miejską uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Prezydent Miasta Sopotu dokonał tej analizy w ramach kadencji 2010 – 2014. Plan oznaczony symbolem M-3/03, w granicach którego znajduje się obszar przedmiotowego projektu planu został określony jako częściowo nieaktualny, przewidziany do opracowania w wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowałą wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz budowy nowych połączeń komunikacyjnych. Wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej, w tym budowa lub przebudowa fragmentów sieci może wynikać z potrzeb analizowanych w szerszym zasięgu obszarowym, wykraczającym poza obszar objęty projektem planu - projekt planu obejmuje niewielki wycinek miasta. Nie przewiduje się wpływów ze zbycia nieruchomości komunalnych.

Realizacja ustaleń zmiany planu, czyli rozbudowa, przebudowa i nadbudowa obiektów Wojewódzkiego Zespołu Reumatologicznego im. dr J. Titz-Kosko o Centrum Opieki Geriatrycznej jest jednym z priorytetowych zadań miasta w zakresie opieki zdrowotnej. Jednocześnie forma architektoniczna zespołu wpłynie korzystnie na uporządkowanie przestrzenne kolejnego fragmentu miasta Sopotu.

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