

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej dla terenu basenów solankowych w Sopocie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 zmiany: Dz.U. z 2017 r. poz. 1566) 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 2017 r. poz. 1875 zmiany: Dz.U. z 2017 r. poz. 2232, Dz.U. z 2018 r. poz. 130),

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/232/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 9 maja 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej dla terenu basenów solankowych w Sopocie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej dla terenu basenów solankowych w Sopocie, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały (symbol planu R-3/09).

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w §3 oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci i urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane infrastruktury technicznej;
- 6) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli. Linia nie dotyczy: balkonów, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, itp., które mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 1,5m oraz części podziemnych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia szczegółowe w poszczególnych kartach terenu stanowią inaczej;
- 7) układzie odwadniającym – należy przez to rozumieć układ obejmujący szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej oraz cieki naturalne, kanały, rowy i drenaże, zbiorniki, itp.;

- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie inne niż docelowe – 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 nie stanowią zagospodarowania tymczasowego;
- 11) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość służącą określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – należy przez to rozumieć dopuszczalną 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 prowadzących na parter, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego.

§ 3.

1. Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów użyte w niniejszym planie:

1) U,ZP – teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej.

W terenie U,ZP dopuszcza się:

- a) lecznictwo uzdrowiskowe w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska, działalność z zakresu: basenów solankowych, saun, łaźni solankowych, pomieszczeń rehabilitacyjnych z niezbędnym zapleczem – z funkcją towarzyszącą – gastronomią, zapleczem technicznym,
- b) zieleni urządzonej w formie powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią niską (trawniki), średnią (krzewy) oraz wysoką (drzewa);

2) KX – teren wydzielonego ciągu pieszego i rowerowego.

§ 4.

1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe – z uwzględnieniem § 8 ust. 11 pkt 1) – do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

1) lecznictwo uzdrowiskowe – minimum 4 stanowiska na 10 łóżek dla lecznictwa; minimum 2 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej dla przychodni, gabinetów lekarskich,

2) pozostałe usługi – maksimum 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Dla funkcji nie wymienionych w ust. 1 powyższe wskaźniki stosuje się analogicznie.

3. Ustala się następujący wskaźnik do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk): minimum 1mpk na każde rozpoczęte 10mp.

§ 5.

Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydzielen geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących sieć

infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydzieleni stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydzieleni korygujących, a także wydzieleni powstałych na skutek realizacji inwestycji drogowej.

§ 6.

1. Projektowanie obiektów budowlanych winno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi odrębnymi przepisami.
2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zaopatrzenie ludności z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Należy zapewnić słyszalność syreny alarmowej, tzn. obszar planu winien być objęty zasięgiem akustycznym syreny alarmowej, włączonej do scentralizowanego, radiowego systemu alarmowego dla miasta Sopotu.

§ 7.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1 do 2 – jak na rysunku planu.
2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

§ 8.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBSZARU A1 OCHRONY UZDROWISKOWEJ DLA TERENU BASENÓW SOLANKOWYCH W SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 1.

2. POWIERZCHNIA: 1,08ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: U,ZP – teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:

1) dopuszcza się istniejące przeznaczenie i zainwestowanie (ośrodek żeglarski – z funkcją towarzyszącą – gastronomią i zapleczem technicznym), w tym prowadzenie wszelkich robót budowlanych – w tym budowy nowych obiektów budowlanych – na istniejącej nieruchomości, dla którego dopuszcza się również:

a) odbudowy, rozbudowy, nadbudowy pod warunkiem dostosowania nowych elementów zabudowy oraz zagospodarowania terenu do ustalonych w karcie wskaźników i gabarytów zabudowy,

b) remonty, przebudowy.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

1) stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9;

2) ustala się pokrycie dachów dwuspadowych dachówką ceramiczną w kolorze cegły (pomarańczowym);

3) ustala się oś widokową – jak na rysunku planu – szerokości minimalnej 6m; należy zapewnić widok w kierunku morza;

4) ustala się dla zieleni obszar ekspozycji widoku w kierunku pasa wydm (poza granicami planu) – jak na rysunku planu; dopuszcza się nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie i kształtowanie zieleni winno uwzględniać priorytet zapewnienia maksymalnego wglądu w kierunku pasa wydm, plaży i morza, położonych poza granicami planu;

5) ustala się realizację połączeń pieszych – w tym służących do transferu sprzętu wodnego na plażę – na wysokości istniejących wejść na plażę (poza granicami planu); zagospodarowanie połączeń pieszych winno być poddane priorytetowi zapewnienia maksymalnego wglądu z obszaru w kierunku strefy pasa wydm, plaży i morza, położonych poza granicami planu;

6) ustala się obszar ograniczenia ruchu pojazdów – jak na rysunku planu; w obszarze wyklucza się ponadto realizację naziemnych oraz nadziemnych miejsc postojowych dla pojazdów; dopuszcza się maksymalnie dwie lokalizacje dojazdów służących transferowi sprzętu wodnego do wejść na plażę (poza granicami planu) do tego przeznaczonych, oraz służących jednocześnie za dostęp dla służb ratowniczych, porządkowych oraz zaopatrzenia; dopuszcza się w zależności od potrzeb dojazd do wejść do budynków dla osób niepełnosprawnych, oraz dla służb porządkowych, ratowniczych oraz zaopatrzenia; dopuszcza się ruch pojazdów nieemisyjnych;

7) zakaz lokalizacji tymczasowych substandardowych obiektów, w tym usługowo-handlowych;

8) zakaz lokalizacji wolno stojących naziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m. in.: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe (nie dotyczy stacji meteorologicznych), stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków, punkty zlewne, itp., dla których istnieje możliwość realizacji jako wbudowanych lub podziemnych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu;

b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 25%;

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki – 66%; minimalny procentowy udział terenów zieleni – 65 %;

4) intensywność zabudowy działki:

a) w przypadku realizacji wyłącznie kondygnacji nadziemnych – minimalna: 0, maksymalna: 0,5,

b) w pozostałych przypadkach – minimalna: 0, maksymalna: 0,6;

5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 10,5 m; dla dominanty architektonicznej, o której mowa w ust. 16 pkt 1 – 15,5 m; dopuszcza się w południowo-wschodniej części terenu – jak na rysunku planu – dominantę architektoniczną w formie ażurowej o powierzchni zabudowy maksymalnie 81 m² o wysokości maksymalnie 15,5 m;

6) geometria dachu – dwuspadowy – o symetrycznych kątach nachylenia przeciwnych połaci 25-35 stopni; dopuszcza się dachy płaskie w formie tarasów widokowych lub dachów zielonych, w dowolnych proporcjach; dopuszcza się łukowy przekrój poprzeczny połaci dachowych;

7) ustala się kierunki kalenic prostopadle lub równolegle (z tolerancją ± 3 stopni) do kierunku ustalonej osi widokowej, o której mowa w ust. 5 pkt 3,

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3000 m², z uwzględnieniem § 5.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

1) szerokość frontu działki – dowolna;

2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 8;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – dowolny.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

- 1) wprowadzenie zadrzewień w formie grup gatunków drzew i krzewów zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 4,
- 2) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki w celu niezbędnych rozwiązań technicznych;
- 3) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla strefy „A” ochrony uzdrowiskowej.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) strefy ochrony dóbr kultury – obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936 (decyzja z 12.02.1979 r., dawny numer rejestru 771) – w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu oraz w strefie ochrony ekspozycji miasta widzianej od strony Zatoki Gdańskiej – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) zasady kształtowania struktury przestrzennej:
 - a) dostosowanie parametrów oraz zasad lokalizacji i kształtowania zabudowy do charakteru obszaru chronionego, jak w ust. 6;
 - b) kolorystyka wszystkich elementów zagospodarowania stonowana, czerpiąca inspiracje z tzw. barw natury sąsiadującego z obszarem opracowania krajobrazu i przestrzeni strefy wydm, plaży i morza;
 - c) należy dążyć aby zespoły zabudowy posiadały zbliżoną formę, podobne materiały w elewacjach i ujednoliconą kolorystykę.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW:

- 1) teren położony jest w zasięgu obszaru „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 2) teren położony jest w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej;
- 3) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do +2,49 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza, oraz na skutek wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.;
- 2) dopuszcza się zabudowę na granicy wydziałów geodezyjnych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od sąsiadującej z terenem ulicy (istniejąca ul. Hestii) poza granicami planu, drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu;
- 2) parkingi – zgodnie z § 4; ustala się co najmniej połowę zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania do realizacji na terenie inwestycji, pozostałą część ustala się do realizacji w południowo-zachodniej części terenu;

- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej; dopuszcza się indywidualne ujęcia wód solankowych wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub/i do kanalizacji deszczowej;
- 6) 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;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 9) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
14. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
zakaz tymczasowego zagospodarowania.
15. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.
16. INFORMACJE I ZALECENIA NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:
 - 1) istniejąca dominanta architektoniczna w formie wieżyczki – jak na rysunku planu;
 - 2) obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat – jak na rysunku planu;
 - 3) potencjalna możliwość występowania infrastruktury telekomunikacyjnej – sieci telekomunikacyjnych – Ministerstwa Obrony Narodowej, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym w Gdyni;
 - 4) zaleca się dla dachów płaskich w formie tarasów widokowych minimalny 50% udział powierzchni biologicznie czynnej;
 - 5) zaleca się dla tarasów widokowych maksymalne umożliwienie wglądu w kierunku morza (poza granicami planu).

§ 9.

KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBSZARU A1 OCHRONY UZDROWISKOWEJ DLA TERENU BASENÓW SOLANKOWYCH W SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 2.
2. POWIERZCHNIA: 0,03ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: KX – teren wydzielonego ciągu pieszego i rowerowego, z dopuszczeniem transferu sprzętu wodnego.
4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu;
 - 2) przekrój – dowolny;
 - 3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) wyposażenie – dopuszcza się ciąg rowerowy, ciąg pieszego, ślip.
5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z istniejącymi drogami dojazdowymi, trasami rowerowymi, ciągami pieszymi (poza granicami planu), w zakresie komunikacji drogowej – do ulic zbiorczych poza granicami planu.
6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

1) strefy ochrony dóbr kultury – obszar planu położony jest w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego pod numerem 936 (decyzja z 12.02.1979 r., dawny numer rejestru 771) – w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu oraz w strefie ochrony ekspozycji miasta widzianej od strony Zatoki Gdańskiej – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) zasady kształtowania struktury przestrzennej – kolorystyka wszystkich elementów zagospodarowania stonowana, czerpiąca inspiracje z tzw. barw natury sąsiadującego z obszarem opracowania krajobrazu i przestrzeni strefy wydmy, plaży i morza.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

1) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub/i do kanalizacji deszczowej;

2) wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi, nasadzone w formie alei; nasadzenia winny być poddane priorytetowi zapewnienia maksymalnego wglądu z obszaru w kierunku pasa wydmy, plaży i morza, położonych poza granicami planu;

3) wyklucza się nasadzenia krzewów;

4) ustala się dla zieleni obszar ekspozycji widoku w kierunku pasa wydmy (poza granicami planu) – jak na rysunku planu; dopuszcza się nowe nasadzenia drzew i krzewów; zagospodarowanie i kształtowanie zieleni winno uwzględniać priorytet zapewnienia maksymalnego wglądu w kierunku pasa wydmy, plaży i morza, położonych poza granicami planu;

5) ustala się realizację połączeń pieszych, łączących teren 1.U,ZP – w tym służących do transferu sprzętu wodnego na plażę – na wysokości istniejących wejść na plażę (poza granicami planu); zagospodarowanie połączeń pieszych winno być poddane priorytetowi zapewnienia maksymalnego wglądu z obszaru w kierunku strefy pasa wydmy, plaży i morza, położonych poza granicami planu.

8. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU: zakaz tymczasowego zagospodarowania.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

1) mała architektura – dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe – nie dotyczy;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;

4) urządzenia techniczne – dopuszcza się; zakaz lokalizacji wolno stojących naziemnych i nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m. in.: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe (nie dotyczy stacji meteorologicznych), stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków, punkty zlewne, itp., dla których istnieje możliwość realizacji jako wbudowanych lub podziemnych.

5) zieleń – zgodnie z ust. 7 pkt 2.

10. STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA DO NALICZANIA OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI TERENU: 30%.

11. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

1) teren położony jest w zasięgu obszaru „A1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

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

3) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 „Subniecka Gdańska” - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 2) w rozwiązaniach technicznych nowych obiektów budowlanych należy uwzględnić zagrożenie zalaniem do +2,49 m n.p.m. w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza, oraz na skutek wzrostu poziomu wód gruntowych do rzędnej +1,25 m n.p.m.

13. ZASADY DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej;
- 3) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
- 4) w zakresie powiązań z układem zewnętrznym – do układu magistralnego.

14. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

potencjalna możliwość występowania infrastruktury telekomunikacyjnej – sieci telekomunikacyjnych – Ministerstwa Obrony Narodowej, której administratorem jest Zespół Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym w Gdyni.

§ 10.

Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem Uchwała nr XII/187/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dnia 20 lutego 2004 roku, poz. 436).

§ 11.

Załącznikami do niniejszej uchwały, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) część graficzna – 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).

§ 12.

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

§ 13.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 12, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Sprawdzone
pod względem prawnym

31.01.2018. *M. Kuciel*
Radca Prawny

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Marcin K. Skuterański
WICEPREZYDENT MIASTA

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XVIII/232/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 9 maja 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowskiej dla terenu basenów solankowych w Sopocie.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,1 ha. W granicach przystąpienia obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowskiej w Sopocie (Uchwała nr XII/187/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 20, poz. 436 z dnia 20 lutego 2004 roku).

Celem przedmiotowego planu jest m.in.: dostosowanie do obecnych wymogów ustaleń planistycznych, polegających na realizacji polityki przestrzennej wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, a przede wszystkim na wprowadzenie nowych zapisów umożliwiających lokalizację basenów solankowych, sauny, tężni solankowej, pomieszczeń rehabilitacyjnych z niezbędnym zapleczem.

Jest to również okoliczność pozwalająca na ponowną weryfikację obecnych uwarunkowań wynikających z wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb interesu publicznego potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Cechy istniejącej zabudowy Sopockiego Klubu Żeglarskiego przedstawiają zabudowę jedno- i dwukondygnacyjną, z dachami dwuspadowe o kątach do ok. 30 stopni, pokryte dachówką ceramiczną (kolor ceglasty), elewacjami o przewadze bieli, z błękitnymi, blade pomarańczowymi akcentami. Detale architektoniczne stanowią deskowania poziome w kolorach bieli oraz brązu. Dominuje zabudowa o kierunkach horyzontalnych, za wyjątkiem położonego przy Al. Wojska Polskiego segmentu tarasu w wieżyczką.

Z kolei budynek gastronomiczny w kompleksie mini-golfa przedstawia przykład architektury nawiązującej do charakteru budynków obecnych również na Placu Rybaków (poza granicami planu), tzn. 1 kondygnacja wraz z poddaszem o dachu dwuspadowym o nachyleniu pości ok. 45 stopni z białą elewacją tynkowaną.

Na obszarze opracowania projektu planu znajdują się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe z przeznaczeniem głównie pod usługi gastronomii.

Architektura na obszarze planu nawiązuje lub reprezentuje tradycyjne formy architektoniczne.

Czynnikiem wpływającym silnie na krajobraz obszaru opracowania planu jest jego otoczenie, tzn. bezpośrednio sąsiadujące dominanty kubaturowo-wysokościowe sanatorium uzdrowskiego MSW w Sopocie (maks. XI kondygnacji), biurowiec Ergo Hestii (maks. VII kondygnacji); zabudowa stanowi swego rodzaju tło krajobrazowe dla sylwety miasta widocznej od strony Zatoki.

Drugim niezwykle istotnym czynnikiem kształtującym krajobraz jest zieleni wysoka. W otoczeniu silnie oddziałującym elementem są nasadzenia szpalerowe wzdłuż Al. Wojska Polskiego, zaś na obszarze opracowania planu liczne pojedyncze nasadzenia, tworzące liczne skupiska – szczególnie w kompleksie mini-golfa, a także w południowo-zachodnim krańcu kompleksu Sopockiego Klubu Żeglarskiego.

Genius loci przedmiotowej lokalizacji jest bezpośredni kontakt z plażą oraz wodami Zatoki Gdańskiej. Ten wręcz unikalny związek lądu z morzem jest zachwiany poprzez miejscami zbyt bujną zielenią. Choć zielenią zawsze należy starać się eksponować, to w przypadku obszaru opracowania projektu planu należałoby zdecydować o co najmniej takim ukształtowaniu zieleni, która w sposób wyłącznie krajobrazowy umożliwi wgląd lub przynajmniej poczucie (szum morza, zapach morza, wiatr) bezpośredniego sąsiedztwa ze strefą wydmową, plaży i morza, czyli wartości nadrzędnych w tej lokalizacji. Jednak z drugiej strony ustalenia planu miejscowego nakazują m.in. się zachowanie i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki w celu niezbędnych rozwiązań technicznych, co winno stanowić gwarancję zrównoważenia pomiędzy walorami przyrodniczymi a krajobrazowymi.

W ślad za niezwykle wartościowymi walorami krajobrazu naturalnego, jak i kulturowego kontynuuje i utrwala się zasady ochrony, i kształtowania lądu przestrzennego uwzględniające m.in. konieczność ustalenia:

- dla zieleni obszaru ekspozycji widoku w kierunku pasa wydm (poza granicami planu), dla którego dopuszcza się nowe nasadzenia drzew i krzewów, zaś zagospodarowanie i kształtowanie zieleni winno uwzględniać priorytet zapewnienia maksymalnego wglądu w kierunku pasa wydm, plaży i morza, położonych poza granicami planu,
- realizacji połączeń pieszych na wysokości istniejących wejść na plażę (poza granicami planu); zagospodarowanie połączeń pieszych winno być poddane priorytetowi zapewnienia maksymalnego wglądu z obszaru opracowania planu w kierunku strefy pasa wydm, plaży i morza, położonych poza granicami planu.
- obszar ograniczenia ruchu pojazdów w pasie przylegającym do Al. Wojska Polskiego; w obszarze wykluczono realizację naziemnych oraz nadziemnych miejsc postojowych dla pojazdów, dopuszczono jedynie ruch pojazdów nieemisyjnych.
- zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów, w tym usługowo-handlowych;
- zakazu lokalizacji wolno stojących urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak m. in.: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe (nie dotyczy stacji meteorologicznych), stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków, punkty zlewne, itp., dla których istnieje możliwość realizacji jako wbudowanych lub podziemnych.

Dla wzmocnienia relacji widokowej morze-ląd w planie utrwalono konieczność zachowania istniejącej osi widokowej w centralnej części planu na wysokości istniejącego wejścia na plażę nr 42.

Obszar planu został przeznaczony pod teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, oznaczony symbolem U,ZP.

W terenie U,ZP dopuszcza się usługi sportu (ośrodek żeglarski – z funkcją towarzyszącą – gastronomią i zapleczem technicznym), lecznictwo uzdrowiskowe w uzgodnieniu z Naczelnym Lekarzem Uzdrowiska, działalność rekreacyjno-wypoczynkową, działalność gospodarczą z zakresu: basenów solankowych, saun, tężni solankowych, pomieszczeń rehabilitacyjnych z niezbędnym zapleczem – z funkcją towarzyszącą – gastronomią, zapleczem technicznym, a także zielenią urządzoną w formie powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią niską (trawniki), średnią (krzewy) oraz wysoką (drzewa), z dopuszczeniem kontynuacji istniejącego przeznaczenia w zakresie miejsc noclegowych.

Północno-wschodni kraniec obszaru opracowania planu miejscowego przeznacza się pod istniejący fragment wydzielonego ciągu pieszego i rowerowego (symbol KX).

Z racji położenia obszaru opracowania planu w strefie ochrony dóbr kultury – obszar planu położony w strefie ochrony otoczenia zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego Dec. Nr 936 (decyzja z dnia

12.02.1979r. dawny numer 771), a także ze względu na położenie w zasięgu obszaru „A1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot zasady lokalizacji i kształtowania zabudowy nawiązują do charakteru obszaru chronionego, tzn. ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na 25%, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej terenu – 66% wraz z minimalnym procentowym udziałem terenów zieleni na 65%. Maksymalną wysokość zabudowy ustalono na 10,5m, zaś w południowo-wschodniej części terenu ustalono – jak na rysunku planu – dominantę architektoniczną w formie ażurowej o powierzchni zabudowy maksymalnie 81m² o wysokości maksymalnie 15,5 m. Nowo projektowana zabudowa winna zostać przykryta dachami dwuspadowymi – o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 25-35 stopni. Dopuszcza się również dachy płaskie w formie tarasów widokowych lub dachów zielonych, w dowolnych proporcjach. Ponadto dopuszcza się także łukowy przekrój poprzeczny połaci dachowych.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z ustaleniami – uchwalonego w trakcie procedury planistycznej – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” uchwalonego uchwałą XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., tzn. realizuje zapisy studium, które obejmuje strefę rekreacyjno-usługową z przewagą zieleni. Stanowi część jednostki strukturalnej R-3 „Południowy Pas Nadmorski” o funkcji dominującej – rekreacja, lecznictwo uzdrowskie i specjalistyczne, rekreacja plażowa i funkcji uzupełniającej – usługi związane z obsługą rekreacji i uzdrowiska, mieszkalnictwo z usługami, administracja oraz funkcje związane z ew. mariną, której lokalizacja rozważana jest na wodach Zatoki Gdańskiej.

Ustalania projektu planu nie niosą za sobą żadnych negatywnych skutków finansowych dla Gminy, wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt przedmiotowego planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 czerwca 2017 r. do 24 lipca 2017 r. oraz w dniach od 26 września 2017 r. do 20 października 2017 r.

Do projektu planu miejscowego podczas pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła uwaga, która została uwzględniona. W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nikt nie złożył uwag.

Plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

Plan realizuje wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, szczególnie w zakresie: wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych, wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, prawa własności, potrzeb interesu publicznego – poprzez poszczególne ustalenia w planie miejscowym, jak również poprzez ustawową procedurę uzgodnień i opinii.

W zakresie potrzeb infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych plan nie ogranicza możliwości rozwoju, co wynika z definicji terenu w ustaleniach ogólnych treści uchwały.

W trakcie procedury planistycznej zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez możliwość złożenia wniosków, bądź uwag drogą emailową informując o tym w odpowiednich ogłoszeniach i obwieszczeniach. Ponadto podczas każdego wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się publiczne dyskusje na temat rozwiązań przyjętych w projekcie przedmiotowego planu.

Tym samym zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Na obszarze opracowania planu zapewnia się potrzeby związane z odpowiednią ilością i jakością wody do celów zaopatrzenia ludności.

Plan jest zgodny z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Miasta Sopotu.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy jest bardzo pozytywny, gdyż uchwalenie przyczynia się do rozwoju ekonomicznego, wzbudzania aktywności gospodarczej wśród inwestorów i mieszkańców oraz branż związanych z dalszymi procesami inwestycyjnymi, m.in. w pierwszej kolejności z budownictwem. Koszt sporządzenia przedmiotowego planu jest znikomy dla budżetu gminy w porównaniu do korzyści jakie za sobą niesie możliwość rozwoju gospodarczego, w tym na walory ekonomiczne przestrzeni.

W obszarze planu nie przewiduje się realizacji nowych układów drogowych, i nowej infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, zaś infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna i odwodnienie będą realizowane (modernizowane) na zasadach umowy pomiędzy gminą oraz inwestorem lub inwestorami.

Podsumowując, plan sporządzony został zgodnie z obowiązującą procedurą (ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym), spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i może być zatwierdzony.

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Krzysztof Swędziński

WICEPREZYDENT MIASTA

Marcin K. Skwierawski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miasta Sopotu
z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA SOPOTU W SPRAWIE UWAG DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ
CZĘŚCI OBSZARU A1 OCHRONY UZDROWISKOWEJ DLA TERENU BASENÓW
SOLANKOWYCH W SOPOCIE**

Do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 czerwca 2017 r. do 24 lipca 2017 r., wpłynęła jedna uwaga w zakresie odniesienia parametrów zabudowy w stosunku do działki, a nie do terenu, oraz lokalizacji realizacji co najmniej połowy części miejsc postojowych na terenie inwestycji. Uwaga została uwzględniona.

Do projektu planu miejscowego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 września 2017 r. do 20 października 2017 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/...../.....
Rady Miasta Sopotu
z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miasta Sopotu rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany planu Gmina nie będzie ponosiła kosztów realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy.