

**UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA Sopotu
z dnia**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości nr 93/1 uzupełniającej plan o symbolu M-6/03 w mieście Sopocie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. 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

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości nr 93/1 uzupełniającej plan o symbolu M-6/03 w mieście Sopocie 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

odnoszące się do całego obszaru objętego planem

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

§ 3

1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:
 - 1) teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w karcie terenu, przeznaczony także pod zieleń, miejsca postojowe, sieci uzbrojenia technicznego (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane), chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej;
 - 2) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona: w procentach, wyrażających stosunek powierzchni wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) zlokalizowanych 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;
 - 3) dach płaski - dach o kącie nachylenia połąci do 12°;
 - 4) 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;
 - 5) 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;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą

- gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami schodów zewnętrznych, tarasów itp., oraz części podziemnych obiektów budowlanych;
- 8) 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 9) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
2. Ustala się jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami planu oznaczony symbolem dwucyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – karta terenu 01.MN

§ 4

1. Powierzchnia: 238 m².
2. Przeznaczenie: **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:
 - 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny są:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) inne ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu zawarte na rysunku planu,
 - c) przepisy zawarte w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
 - 2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w uchwale;
 - 3) forma, detale i kolorystyka zabudowy i zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego w krajobrazie miejskim;
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się usytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działkami nr 91, 92 i 93/2;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; w przypadku dachu płaskiego, niezależnie od określonej wysokości zabudowy, dopuszcza się ażurową lub przeszkloną obudowę wyjścia na zielony dach;
 - 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35%;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) forma zabudowy: wolno stojąca;
 - 7) geometria dachu: dach stromy o nachyleniu połaci dachowych 30° ÷ 45° lub płaski, zielony z towarzyszącą roślinnością;
 - 8) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,1; minimalna – 0;
 - 9) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
 - a) minimalna wielkość działki budowlanej: 238 m²,
 - b) szerokość frontu działek: nie dotyczy,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy;
 - 10) inne ustalenia: nie ustala się.
5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody
 - 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
 - 3) należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.
7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego:
 - 1) teren położony 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 zasięgu strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w strefie B-2 ochrony krajobrazu;
- 2) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną: przedpole zespołu zabytkowego miasta; teren od strony zachodniej sąsiaduje z zabytkowym Zespołem hipodromu wpisanym do rejestru zabytków – nr rejestru 1623;
 - 3) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: nie występują;
 - 4) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej: nie występują;
8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 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;
 - 2) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
 - 3) teren położony jest w zasięgu obszaru „C” terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
 - 4) teren położony jest w granicach planowanego do ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 112 - należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie warstwy wodonośnej przed zanieczyszczeniami.
10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu.
11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
 - a) powiązanie komunikacyjne z układem zewnętrznym w oparciu o ul. Władysława Łokietka,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania - ustala się minimalny wskaźnik parkingowy do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1 mp / 1 mieszkanie,
 - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 0 mp,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu;
 - 2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zagospodarować na terenie działki, ewentualnie do kanalizacji deszczowej na warunkach miejskiego zarządcy systemu,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni miejsc postojowych i wjazdów do garaży wymaga oczyszczenia z zawiesin, osadów i substancji ropopochodnych,
 - c) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci;
 - 5) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
 - 7) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
 - 8) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
13. Stawka procentowa: 30%.
14. Inne zapisy:
- 1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
 - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 5

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

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, poza § 5 których wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA

dr inż. Jacek Karnowski

Sprawdzono
pod względem prawnym

02.03.2018 *Markus Kierulff*
Radca Przewodniczący

UZASADNIENIE

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XVI/218/2016 z dnia 21 marca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości nr 93/1 uzupełniającej plan o symbolu M-6/03 w mieście Sopotie.

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Sopotu projekt planu obejmuje teren działki nr 93/1, ark. mapy 41 przy ul. Władysława Łokietka o powierzchni 238 m². Obszar objęty planem nie jest zabudowany. Stanowi własność prywatną.

Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony otoczenia zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa gdańskiego pod nr 771, obecnie nr 936, decyzją z dnia 12 lutego 1979 r., w strefie B-2 ochrony krajobrazu. Sąsiaduje z zabytkowym zespołem Hipodromu wpisanym do rejestru zabytków – nr rejestru 1623.

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-6 „Polna – 3 Maja”. Dla poszczególnych jednostek ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ustalenia dodatkowe w formie zasad stosowania. I tak dla jednostki M-6, gdzie leży obszar objęty planem studium ustaliło zasadę stosowania wysokich dachów, zasadę stosowania wysokości zabudowy dla budynków wielorodzinnych i usługowych do 14 m, zasadę stosowania powierzchni zabudowanej do 25% powierzchni działki oraz zasadę stosowania powierzchni biologicznie czynnej (minimalny udział terenów zielonych) na terenie działki 55%. Studium zawiera też ustalenie gabaryty nowych budynków jednorodzinnych powinny być zbliżone do zabudowy sąsiadującej.

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. III, pkt 3.2). I tak, w wyniku studiów i analiz przeprowadzonych w fazie koncepcji planu uznano za możliwe dokonanie odstępstw od ustalonych zasad w zakresie maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę oraz kształtu dachu. W projekcie planu przyjęto wskaźniki, które uwzględniają stan istniejący i umożliwiają racjonalne zagospodarowanie działki.

Ustalenie studium gabaryty nowych budynków jednorodzinnych powinny być zbliżone do zabudowy sąsiadującej dotyczy całej jednostki M-6 „Polna – 3 Maja” i nie może być rozumiane dosłownie. Ponieważ ustalenie nie jest sformułowane w trybie nakazu, czy obowiązku stosowania, a jedynie jako zalecenie, postulat ...*powinny być zbliżone*..., może być interpretowany jako wskazanie do stosowania gabarytów nowej zabudowy jednorodzinnej podobnych do gabarytów sąsiadującej zabudowy niekoniecznie w bezpośrednim sąsiedztwie.

Prawidłowość ustaleń planu potwierdza analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi: *ograniczenie liczby kondygnacji do dwóch oraz wysokości budynku do 7,5 m zapewni niezbędny, określony w przepisach, czas naturalnego oświetlenia istniejącego budynku oraz pozwoli uniknąć jego przesłaniania. Dodatkowo, zaproponowane w koncepcji planu linie zabudowy, ograniczające planowaną inwestycję od strony południowej, stworzą dla mieszkańców istniejącego budynku (Łokietka 46) swoisty korytarz widokowy na hipodrom. Zdaniem autora analizy zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% pozwoli na zaprojektowanie krępej, zwartej (o właściwych proporcjach) bryły domu jednorodzinnej w gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy (np. Łokietka 38a, 38b, czy dobudowana część Łokietka 46). Ustalenie parametru zabudowy na poziomie 35% umożliwi racjonalne zagospodarowanie działki nr 93/1 pozostając w zgodzie ze studium.*

A zatem ustalenia studium dopuszczają możliwość zabudowy przedmiotowej działki budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Biorąc pod uwagę wyjaśnienia zawarte w Studium oraz wyżej omówione analizy, należy stwierdzić, że 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 sporządzany był równolegle z procedowanym projektem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu. Projekt planu nie narusza również ustaleń projektu Studium. Ustalenia procedowanego projektu Studium nie zmieniają przeznaczenia terenu, na którym położony jest teren działki 93/1 objęty niniejszym projektem planu.

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18-go grudnia 2017r. do 15-go stycznia 2018 r.

W okresie wyłożenia, w dniu 8 stycznia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 30 stycznia 2018 r. wniesiono uwagi zawarte w 10 pismach. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do 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 2017 r., poz. 1073 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 2017 r., poz. 1405 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 karcie terenu, dotyczących przeznaczenia i parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania.

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

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 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 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 znacząco 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 uzdrowiska Sopot.

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku zaopiniował projekt planu z uwagą. Uwaga została uwzględniona w treści dokumentu. Organy inspekcji sanitarnej (Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie) zaopiniowały projekt planu bez uwag.

Ad 3) Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18-go grudnia 2017r. do 15-go stycznia 2018 r. W ustalonym terminie do dnia 30 stycznia 2018 r. wniesiono uwagi do projektu planu zawarte w 10 pismach. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

zawiera Załącznik Nr 2 do uchwały.

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, wynosi ok. 12 km. 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, czy oceny stanu zdrowotno-sanitarnego szaty roślinnej, stanu aerosanitarnego oraz prawidłowości funkcjonowania ujęcia wody podziemnej „Bitwy pod Płowcami”. Równocześnie zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta w celu oceny aktualności planów miejscowych dokonuje analizy zmian w przestrzennym przetrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy 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. Grunty leśne i rolne nie występują w granicach projektu planu.

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

W projekcie planu uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, poprzez odpowiednie zapisy.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

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 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 w dniach od 18-go grudnia 2017r. do 15-go stycznia 2018 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 8 stycznia 2018 r. Zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

Projekt planu nie wymaga zapisów zapewniających odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności, ponieważ dotyczy jednej prywatnej działki.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, 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. Zagospodarowanie jednej prywatnej działki nie wymaga zapisów minimalizujących transportochłonność układu przestrzennego, a także rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z 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. Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr XVII/190/2012 z dnia 24.02.2012 r. w sprawie aktualności studium miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Sopotu. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych dopuścił możliwość sporządzania nieprzewidzianych zmian planów ze względu na wnioski właścicieli terenów, a także wskutek zmieniających się przepisów prawa. Do tej grupy planów zaliczyć należy plan dla działki nr 93/1.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

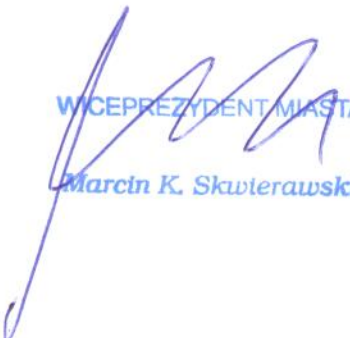
Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), budową nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów. Jednocześnie nie przewiduje się wpływów ze zbycia nieruchomości komunalnych, ponieważ w granicach obszaru objętego planem takie nieruchomości nie występują. Natomiast przewiduje się wzrost wpływów z podatków od nieruchomości związany ze zwiększeniem powierzchni mieszkaniowej w wyniku nowej inwestycji.

Uchwalenie planu miejscowego sprzyja aktywności gospodarczej, daje inwestorom szerokie możliwości i pewność działań w przestrzeni, a miastu narzędzie kształtowania i egzekwowania ładu przestrzennego. Uchwalenie przedmiotowego planu stworzy warunki do zaprojektowania nowego obiektu o ciekawej architekturze nie kolidującej z charakterem zabudowy otaczającej. W związku z tym uchwalenie planu jest korzystne dla szeroko pojętego interesu miasta.

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury

ing. inż. arch. Krzysztof Swędryński

WICEPREZYDENT MIASTA


Marcin K. Skwierawski