



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia środa, 31 października 2018 r.

Poz. 4145

UCHWAŁA NR XLIII/583/2018 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 18 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza 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, Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 994 zmiany: Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, Dz. U. z 2018 r. poz. 1349, Dz. U. z 2018 r. poz. 1432), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopocie oznaczony symbolem R-1/08 zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 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 kartach 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, 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) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych 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;
- 4) 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;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) 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;
- 7) zabudowa odtworzeniowa - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków nietrwale związanych z gruntem) z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu do ustalonej planem wysokości zabudowy;
- 8) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 9) 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;
- 10) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem na 6 terenów o łącznej powierzchni 2,86 ha, oznaczonych symbolami dwucyfrowymi od 01 do 06 i ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:

- 1) U – teren zabudowy usługowej;
- 2) US,U – teren sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej;
- 3) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) E – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) G – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo.

4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu:

- 1) elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
 - a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;

- 2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale;
- 3) forma, detale i kolorystyka zabudowy i elementów zagospodarowania terenu muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego w krajobrazie miejskim.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody:

- 1) ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej oraz istniejących drzewostanów;
- 2) w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne; ewentualną wycinkę drzew i krzewów należy ograniczyć do niezbędnego minimum; wycinki drzew nie należy planować w okresie lęgowym ptaków; drzewa i krzewy przed wycinką powinny zostać poddane inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku występowania na nich roślin, zwierząt i grzybów, w tym porostów objętych ochroną gatunkową;
- 3) przy realizacji ustaleń planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej: dziko występujących roślin objętych ochroną, dziko występujących zwierząt objętych ochroną i dziko występujących grzybów objętych ochroną; na inwestorach ciąży obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody; realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- 4) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaleca się gromadzenie wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
- 6) na obszarze objętym planem ustala się zasadę, że uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
- 7) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem 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 A-3 restauracji urbanistycznej;
- 2) elementy historycznej struktury przestrzennej, które obejmuje się ochroną: walory krajobrazowe i ekspozycyjne terenu;
- 3) zasady ochrony elementów historycznej struktury przestrzennej:
 - a) priorytet ochrony historycznego otoczenia z zaleceniem podniesienia standardu estetycznego zagospodarowania terenów,
 - b) utrzymanie przeważającej wysokości i formy zabudowy,
 - c) ustalenie wysokości nowej zabudowy powinno uwzględniać specyfikę zabytkowej struktury i ukształtowania terenu;
- 4) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków: nie występują;
- 5) obiekty stanowiące dobro kultury współczesnej: nie występują;

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- 1) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej zespołu zabytkowego, gdzie obowiązują przepisy niniejszego planu;
- 2) obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot; w strefie ochrony uzdrowiskowej mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
- 3) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 i 112; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
- 4) przez obszar objęty planem w rejonie boiska szkolnego i basenu przebiega Potok Babidolski, ujęty kanałach deszczowych; jakkolwiek zabudowa w jego sąsiedztwie wymaga uzyskania zgody służb Gminy Miasta Sopotu administrujących systemem wodnym Potoku;
- 5) należy zapewnić dostęp eksploatacyjny i techniczny dla prac eksploatacyjnych i remontowo-awaryjnych na Potoku Babidolskim w uzgodnieniu z miejskim zarządcą systemu wodnego potoku;
- 6) zagospodarowanie terenów i wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków hydrologicznych, hydrogeologicznych i geologiczno-inżynierskich zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne; w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) przy podziale działek objętych wpisem do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustalenia w zakresie komunikacji:
 - a) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ulice Jakuba Goyki i Jana Jerzego Haffnera,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania - ustala się minimalne wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:
 - hotele: 4 mp / na 10 miejsc,
 - korty tenisowe: 2 mp / 1 kort tenisowy,
 - pozostałe funkcje usługowe: 0 mp;
 - c) minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp - dla terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 3,
 - d) sposób realizacji miejsc do parkowania: zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu,
 - e) minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów:
 - szkoły: 5 mr / 1 sala lekcyjna,
 - hotele: 1 mr / 40 miejsc,
 - hale sportowe z miejscami dla widzów: 1 mr / 50 miejsc dla widzów,

- hale sportowe bez miejsc dla widzów: 1 mr / 100 m² powierzchni dla uprawiania sportu,
- pływalnie: 1 mr / 15 szafek na garderobę,
- korty tenisowe: 1 mr / 2 korty tenisowe,
- place sportowe: 1 mr / 250 m² powierzchni dla uprawiania sportu,
- pozostałe funkcje usługowe: 0 mr,

f) sposób realizacji miejsc postojowych dla rowerów: zabezpieczenie potrzeb w granicach terenu;

2) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;

4) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych:

a) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie działki ewentualnie odprowadzić do kanalizacji deszczowej na warunkach zarządcy sieci,

b) wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej i systemu wodnego potoków 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, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;

6) 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;

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.

10. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:

1) ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych;

2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;

3) dla istniejących budynków w przypadku zachowania obecnego sposobu użytkowania, dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu:

a) na działkach zabudowanych niezgodnie z ustalonymi w planie zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu,

- zachowanie kątów nachylenia dachów i realizację dachów o innych kształtach i innych pokryciach niż obowiązujące na danym terenie; dobudowane lub nadbudowane fragmenty obiektów winny być przykryte dachami tworzącymi wraz z dachami istniejącymi jednolity układ w zamyśle architektonicznym,

- zwiększenie powierzchni mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych o 10%,

b) zabudowę odtworzeniową;

4) określone w § 4, w kartach terenów warunki podziału nieruchomości nie dotyczą terenów i obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych oraz podziałów korygujących i porządkujących - co dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu.

Rozdział 2.**Przepisy szczegółowe odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów****§ 4. 1. Karta terenu 01.U:**

- 1) powierzchnia: 0,58 ha;
- 2) przeznaczenie: U - tereny zabudowy usługowej; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: obsługa turystyki (hotele, pensjonaty);
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - g) geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połąci 30° - 45°,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podziały wewnętrzne, minimalna wielkość działki: 1500 m²,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ±10°,
 - j) inne ustalenia:
 - ustala się ograniczenie powierzchni rzutu nowoprojektowanych obiektów do nie więcej niż 200 m², proporcje rzutu budynku: 1:1,5 - 1:2,
 - zakaz budowy garaży naziemnych,
 - dopuszcza się łączenie działek;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6;
- 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:

- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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:
- a) dostępność drogowa: od ulic Jana Jerzego Haffnera, Wosia Budzisa i Jana Winieckiego,
 - b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Karta terenu 02.US,U:

- 1) powierzchnia: 2,15 ha;
- 2) przeznaczenie: **US,U** - teren sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej; zakres dopuszczalnych funkcji sportu i rekreacji: hale sportowe, basen, boiska; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: szkoła z oddziałami sportowymi;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) forma, detal i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków,
 - b) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) forma zabudowy: wolnostojąca i zwarta, dopuszcza się formę łącznika między budynkiem szkoły i basenem na poziomie powyżej parteru,
 - g) geometria dachu: na budynku szkoły dach spadzisty o kącie nachylenia 35° - 45°, na obiektach pozostałych dopuszcza się dowolną geometrię i formę dachów zharmonizowaną z otoczeniem,
 - h) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6 w tym dla kondygnacji nadziemnych 1,2; minimalna – 0,4,
 - i) warunki podziału nieruchomości:
 - dopuszcza się podział terenów wzdłuż linii rozgraniczających; dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - minimalna wielkość działki: 4000 m²,
 - szerokość frontu działek: dowolna,
 - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją ±10°,
 - j) inne ustalenia:

- ochrona elewacji budynku szkoły od strony ul. Haffnera, w tym: kąta nachylenia połaci dachowych, układu otworów okiennych, łukowych podcieni, tarasu wejściowego i balustrad,
- zachowanie nawierzchni kamiennej – bruku na drodze dojazdowej zlokalizowanej pomiędzy budynkiem szkoły a pływalnią,
- między budynkami szkoły i basenu zachować niezabudowaną przestrzeń w poziomie parteru szerokości min. 13,0 m w celu zachowania wglądu z ul. Haffnera w kierunku skarpy,
- zakaz budowy garaży naziemnych
- przewidzieć dojazd do terenu 05.E;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 8;

6) zasady ochrony środowiska i przyrody:

- a) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach odrębnych,
- b) zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnych geograficznie i siedliskowo;

7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6;

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:

- a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
- c) w rejonie boiska szkolnego i basenu przebiega Potok Babidolski, ujęty kanałach deszczowych - obowiązują ustalenia zawarte w § 3, ust. 7;

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:

- a) dostępność drogowa: od ulic Jana Jerzego Haffnera, Jakuba Goyki, Jana Winieckiego oraz od dróg wewnętrznych,
- b) parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9,
- c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Karta terenu 03.KDL:

1) powierzchnia: 0,05 ha;

2) przeznaczenie: **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej - fragment pasa drogowego ul. Jakuba Goyki;

3) parametry i wyposażenie:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie dotyczy,
- b) inne parametry: nie ustala się,
- c) wyposażenie: nie ustala się;

- 4) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ulice Jana Goyki i Jana Jerzego Haffnera;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - a) obowiązuje zachowanie drzewostanu z możliwością wymiany i uzupełnień,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6;
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

4. Karta terenu 04.KDD:

- 1) powierzchnia: 0,04 ha;
- 2) przeznaczenie: **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej - fragment pasa drogowego ul. Jana Winickiego;
- 3) parametry i wyposażenie:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: nie dotyczy,
 - b) inne parametry: nie ustala się,
 - c) wyposażenie: miejsca postojowe;
- 4) powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ulice Jana Goyki i Jana Jerzego Haffnera;
- 5) zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6;
- 7) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się,
 - b) urządzenia techniczne: dopuszcza się,
 - c) zieleni: dopuszcza się;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Karta terenu 05.E:

- 1) powierzchnia: 0,01 ha;
- 2) przeznaczenie: **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie na granicy działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,5; minimalna – 0,
 - h) warunki podziału terenu, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6;
- 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:
 - a) 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,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecnictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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:
 - a) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej w granicach terenu 02.US,U,
 - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

6. Karta terenu 06.G:

- 1) powierzchnia: 0,03 ha;

- 2) przeznaczenie: **G** – teren infrastruktury technicznej – gazownictwo, stacja redukcyjna gazu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3, ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się sytuowanie na granicy działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,
 - c) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 50%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 5% powierzchni terenu,
 - e) forma zabudowy: wolnostojąca,
 - f) geometria dachu: dowolna,
 - g) intensywność zabudowy: maksymalna – 0,5; minimalna – 0,
 - h) warunki podziału terenu, parametry działek budowlanych: nie dotyczy,
 - i) inne ustalenia: nie ustala się;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy;
- 6) zasady ochrony środowiska i przyrody: w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 6;
- 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:
 - a) 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,
 - b) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot - obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 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:
 - a) dostępność drogowa: od ul. Jana Winieckiego,
 - b) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3. **Przepisy końcowe**

§ 5. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

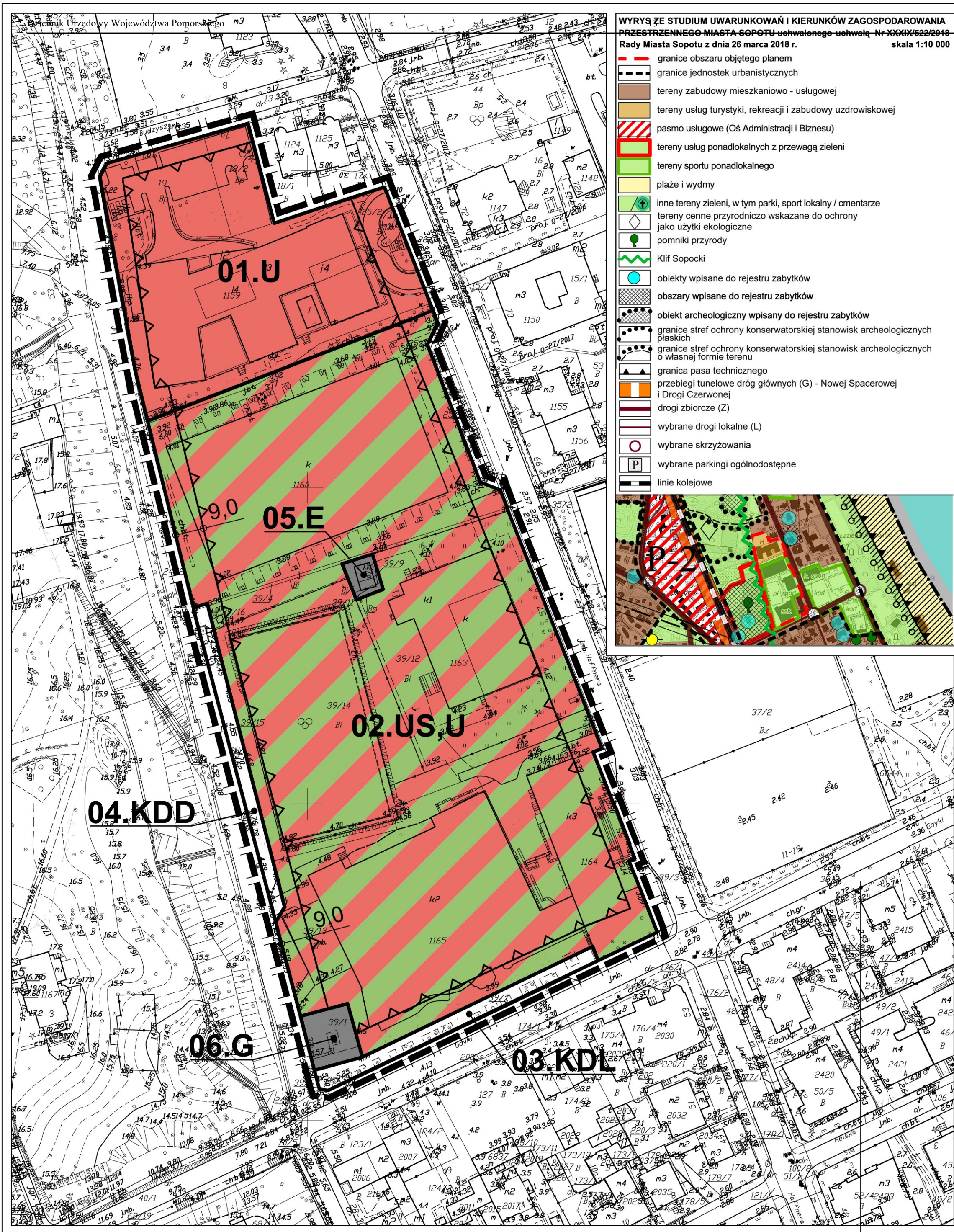
§ 6. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Sopotu do przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny jej zgodności z prawem.

§ 7. Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem uchwała Nr XXXVII/526/2014 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu grodziska i ulic Goyki, Haffnera, Sępia w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 14.05.2014 r., poz. 1861).

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 6, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący Rady Miasta
Sopotu

Wieczesław Augustyniak



Poz. 4145

R-1/08

MIASTO Sopot

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI HAFFNERA, GOYKI, WINIECKIEGO I WOSIA BUDZYSZA W MIEŚCIE SOPOCIE

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY "B1" OCHRONY UZDROWISKOWEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM - W GRANICACH STREFY "A-3" RESTAURACJI URBANISTYCZNEJ ZESPOŁU URBANISTYCZNO - KRAJOBRAZOWEGO SOPOTU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJ. POMORSKIEGO (NR REJESTRU 936)

LINIE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW

MAKSYMALNE NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU

OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TERENY SPORTU I REKREACJI ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ

TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA

TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GAZOWNICTWO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIII/583/2018
RADY MIASTA Sopotu
Z DNIA 18 WRZEŚNIA 2018 ROKU

0 50 100 m

URZĄD MIASTA Sopotu
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU OGRANICZONEGO ULICAMI HAFFNERA, GOYKI, WINIECKIEGO I WOSIA BUDZYSZA W MIEŚCIE SOPOCIE

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski	
OPRACOWANIE	mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski mgr Elżbieta Daniell mgr inż. arch. Łukasz Górczynski	
KWIECIEŃ 2018 r.	SKALA 1:1000	NR RYS.1
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S.C. PESZKOWSKI - DANIELL ul. Chopina 26a, 81-782 Sopot, tel./fax (0-58) 550-15-22, e-mail planprojekt@interia.pl		

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIII/583/2018

Rady Miasta Sopotu z dnia 18 września 2018 r. w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami
Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście
Sopocie

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego
i Wosia Budzysza w mieście Sopotie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 czerwca 2018 r.
do 23 lipca 2018 r.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopotie zwany dalej „projektem planu” był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29-go czerwca 2018 r. do 23-go lipca 2018 r. W ustalonym terminie do dnia 7 sierpnia 2018 r., wpłynęły następujące uwagi:

UWAGA NR 1

Wniesiona przez p. [REDACTED]

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Projekt planu R-1/08 zawiera istotne wady naruszenia procedury planistycznej spowodowane przez:
 - a) brak wskazania w treści planu, że wyłożony projekt stanowi zmianę obowiązujących zapisów dla karty terenu nr 12.U,US planu R-1/02, przyjętego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXCVII/526/2014 z dnia 4 kwietnia 2014 r.,
 - b) brak wyodrębnienia uchwałą Rady Miasta Sopotu obszaru karty terenu 12.U,US z obowiązującego planu R-1/02 oraz brak podjęcia uchwały dla sporządzenia nowego planu R-1/08,
 - c) brak skutecznego powiadomienia mieszkańców o planowanych zmianach na planie R-1/02, do którego zgłoszono dziesiątki uwag,
 - d) brak odpowiednich zapisów w uchwale Rady Miasta Sopotu Nr XIX/256/2016 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu R-1/08, powiadamiających o planie zmiany warunków ustanowionych dla karty terenu 12.U,US, co uniemożliwiło zainteresowanym podmiotom złożenie wniosków do projektu nieznanego planu R-1/08,
 - e) brak wskazania uzasadnienia dla zmiany warunków jednej karty terenu tj. 12.U,US należącej do planu R-1/02, posiadającego uzgodnienia organów wojewódzkich i zatwierdzonego przez Wojewodę Pomorskiego;
- 2) należy uzasadnić dlaczego w Jednostce R-1 „Zamkowa Góra-Grodzisko” o przeznaczeniu: 1. dominujące: rekreacja, sport, 2. uzupełniające: usługi, mieszkalnictwo, na obszarze ograniczonym ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza, na działce 25/1 k.m. 15 zlikwidowano możliwość zabudowy usługowej (hotelowej) skoro w przyjętym Studium 2018 r. zawarto definicję funkcji rekreacyjnej jako hotelarstwo, w tym spa & wellness, obsługa turystyki, campingi, sport, zieleń itp.;
- 3) likwidacja dopuszczonych wcześniej warunków zabudowy dla działki nr 25/1 k.m. 15 przy ul. Haffnera jest niekorzystna dla tego rejonu miasta, charakteryzującego się przewagą funkcji sportu i rekreacji ze szczególnym uwzględnieniem kortów tenisowych, stanowiących dobro wszystkich mieszkańców; umożliwienie rozbudowy zaplecza hotelowego z gabinetami rehabilitacji i leczenia uzdrowiskowego podniosłoby rangę miasta i uzdrowiska;

- 4) dla działki nr 25/1 k.m. 15 dopuścić do zabudowy odtworzeniowej z możliwością zabudowy usługowej przeznaczonej dla funkcji sportu, takiej jak: pomieszczenia zaplecza lecznictwa uzdrowiskowego, rehabilitacji, fizjoterapii, fitness, siłowni z uzupełniającą bazą noclegową, garażem podziemnym o liczbie miejsc postojowych, które dopuszcza strefa „B-1” ochrony uzdrowiskowej;
- 5) należy wyjaśnić dlaczego nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie karty terenu 02.US,U przebiega przez istniejący budynek hali tenisowej na dz. 25/1 k.m. 15 od strony ul. Winieckiego;
- 6) w pkt 3.2. str. 26 Prognozy oddziaływania na środowisko jest stwierdzenie, że celem planu jest utrwalenie funkcji sportu na działce 25/1 poprzez wykluczenie z zakresu funkcji usługowych możliwości realizacji hoteli i pensjonatów, kto zdecydował o tak radykalnej zmianie zapisu dla w/w działki?
- 7) w tekście Prognozy nie ma informacji o wycofaniu uzgodnienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, ani informacji o wycofaniu uzgodnienia dopuszczenia do zabudowy usługowej dla dz. 25/1 przez Ministra Zdrowia; można zatem uznać, że uzgodnienia PWKZ i MZ dla obszaru objętego obecną procedurą są nadal ważne;
- 8) obszar opracowania planu R-1/08 jest zaznaczony kolorem zielonym bez czarnej obwódki na aktualnie dostępnej mapie „Sopot, pokrycie planami zagospodarowania przestrzennego, stan na sierpień 2017 r.” zamieszczonej na stronie BIP UM Sopot; potwierdza to zmianę fragmentu planu R-1/02, w związku z tym należy powtórzyć całość procedury planistycznej lub odstąpić od planu R-1/08;
- 9) nie wprowadzać zmian drogowych takich jak planowany parking w obrębie ul. Winieckiego na karcie terenu 04.KDD, który uniemożliwi przejazd do ul. Haffnera; zagrozenie przejazdu wzdłuż działki 25/1 jest niewskazane ze względów bezpieczeństwa.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1a) Zapis paragrafu 7 projektu uchwały mówi o tym, że uchwała Nr XXXVII/526/2014 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 kwietnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu grodziska i ulic Goyki, Haffnera, Sępia w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 14.05.2014 r., poz. 1861) traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem, czyli planem R-1/08. Jest to wystarczająca informacja o zmianie obowiązujących zapisów dla karty terenu nr 12.U,US planu R-1/02, przyjętego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXCVII/526/2014 z dnia 4 kwietnia 2014 r.

Ad 1b) Treść uwagi jest niezrozumiała - uchwała Nr XIX/256/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopocie w sposób jednoznaczny określa granice terenu objętego opracowaniem – tak w samym tytule uchwały jak i w załączniku graficznym do tejże uchwały.

Ad 1c) Zawiadomienie Prezydenta Miasta Sopotu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostało ogłoszone zgodnie z obowiązującymi przepisami: w miejscowej prasie, przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz w sposób zwyczajowo przyjęty - w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta. Skuteczność zawiadomienia potwierdzają: obecność zainteresowanych podczas dyskusji publicznej oraz wniesione uwagi.

Ad 1d) Uwaga nie dotyczy projektu planu. Uchwała Nr XIX/256/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopocie nie jest elementem przedmiotowego projektu planu, jest elementem procedury jego sporządzania. Prezydent Miasta Sopotu ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zgodnie z obowiązującymi przepisami: w miejscowej prasie, przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz w sposób zwyczajowo przyjęty - w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta. Ogłoszenie określało formę, miejsce i termin składania wniosków do planu. Ponadto należy zauważyć, że uzasadnienie do uchwały Nr XIX/256/2016 zawiera informacje o numerach terenów objętych granicami przystąpienia i ich przeznaczeniu w obowiązującym na dzień przystąpienia miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ad 1e) Projekt planu jest aktem prawa miejscowego, ustala przepisy zawarte w uchwale rady miasta. Zgodnie z regulaminem Rady Miasta Sopotu do projektu uchwały dołącza się uzasadnienie zawierające celowość podjęcia uchwały, przewidywane skutki społeczne, ekonomiczne i prawne. Uzasadnienie uchwały nie jest przepisem uchwały. Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu zawierał uzasadnienie, w którym opisano między innymi projektowane zmiany w stosunku do planu obowiązującego. Projekt planu podobnie jak plan obowiązujący uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym organów wojewódzkich. Nadmienić należy, że w przepisach prawnych nie istnieje pojęcie „zatwierdzenie planu”, natomiast zarówno podjęcie uchwały inicjującej rozpoczęcie prac nad planem, jak i uchwalenie planu miejscowego należy do kompetencji rady gminy.

Ad 2) Ustalenia Studium w zakresie przeznaczenia zawarte w pkt 18 rozdz. III, na które powołuje się wnosząca uwagę dotyczą obszarów jednostek, a nie poszczególnych terenów. Kontynuując tok myślenia autorki uwagi należałoby zapytać dlaczego na obszarze ograniczonym ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza, na działce 25/1 k.m. 15 nie przewidziano funkcji mieszkaniowej skoro taka występuje w jednostce R-1 jako uzupełniająca. Wyjaśnia się, że wyodrębnione w Studium jednostki urbanistyczne mają charakter wielofunkcyjny o określonym przeznaczeniu dominującym i uzupełniającym. Zadaniem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów, które nie naruszają ustaleń Studium. Przeznaczenie terenów ustalone w przedmiotowym projekcie planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu.

Ad 3, 4) Ustalenia projektu planu są korzystne dla miasta i mieszkańców ponieważ zabezpieczają zachowanie funkcji sportu na terenie działki 25/1, tym samym eliminują możliwość jej zmiany na cele komercyjne. Jednocześnie w połączeniu z terenami sąsiadującymi od południa stwarzają możliwość organizacji znaczącego w skali miasta - kompleksu sportowego.

Ad 5) Projekt planu jest aktem prawa miejscowego, ustala przepisy w ramach uchwały rady miasta i z natury rzeczy nie zawiera wyjaśnień. Przebieg linii zabudowy ma służyć poprawie ładu przestrzennego w przypadku potencjalnych przekształceń bryły. Projekt planu z określonymi liniami zabudowy uzyskał niezbędne uzgodnienia, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Ad 6) Użyte w Prognozie stwierdzenie, że celem planu jest utrwalenie funkcji sportu na działce 25/1 poprzez wykluczenie z zakresu funkcji usługowych możliwości realizacji hoteli wynika wprost z uzasadnienia uchwały Nr XIX/256/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopotcie.

Ad 7) Treść uwagi jest niezrozumiała - projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i Ministra Zdrowia. Uzgodnienia te są obowiązujące.

Ad 8) Uwaga nie dotyczy projektu planu. Na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Sopotu zamieszczona jest Szczegółowa Mapa Planów – aktualizacja 11.2017. Mapa ta ma charakter jedynie informacyjny i nie jest elementem projektu planu.

Ad 9) Teren 04.KDD nie stanowi planowanego parkingu, jest fragmentem pasa drogowego ul. Jana Winieckiego, w granicach którego znajduje się zatoka postojowa dla samochodów intensywnie wykorzystywana, szczególnie w trakcie imprez w Hali 100-lecia i w sezonie letnim. Projekt planu zakłada w tym zakresie zachowanie istniejącego użytkowania terenu.

UWAGA NR 2

Wniesiona przez p. [REDACTED] .

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w Karcie terenu 02.US,U w punkcie dotyczącym przeznaczenia terenu dopisać: obiekty turystyczne (hotele i pensjonaty, bursy i schroniska młodzieżowe); hala kortów tenisowych z uwagi na konieczność przebudowy powinna mieć możliwość rozbudowy o część przeznaczoną na noclegi dla zawodników, taką możliwość mają wszystkie obiekty sportowe w Sopotcie;

- 2) w Karcie terenu 02.US,U w punkcie dotyczącym maksymalnej wysokości zabudowy zamiast 12,0 m wpisać 14,0 m; uzasadnienie w brzmieniu: „*dominata sąsiednich budynków jest - 14 m*” jest niezrozumiałe.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Celem zmiany ustaleń obowiązującego planu określonym w uzasadnieniu uchwały Nr XIX/256/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopocie jest wprowadzenie nowych zapisów dotyczących utrwalenia funkcji sportu na terenie zajmowanym przez halę tenisową i wykluczenie większości funkcji towarzyszących, w tym funkcji hotelowej.

Ad 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określone w projekcie planu w § 4, w tym maksymalna wysokość zabudowy dotyczą terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla terenu 02.US,U jest to wysokość 12,0 m. Niezależnie od powyższego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 10 pkt 3 dla istniejących budynków w przypadku zachowania obecnego sposobu użytkowania, na działkach zabudowanych niezgodnie z ustalonymi w planie zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu - między innymi zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Z powyższego wynika, że ustalony parametr wysokości zabudowy dotyczy zabudowy projektowanej. Nie widzi się uzasadnienia dla zmiany tego parametru. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

UWAGA NR 3

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w Karcie terenu 02.US,U oprócz funkcji zamieszczonych w przedmiotowym projekcie autor uwagi wnosi o dopisanie: obiekty turystyczne tj. hotele i pensjonaty, a nadto schroniska młodzieżowe i bursy; wszystkie obiekty sportowe w Sopocie posiadają możliwość prowadzenia funkcji hotelowo-usługowej; Sopocki Klub Tenisowy jest w posiadaniu warunków zabudowy wydanych przez Prezydenta Miasta Sopotu i jest niedopuszczalne aby obecnie warunki nie odnosiły się do wcześniej wydanych dokumentów tj. warunków zabudowy;
- 2) w Karcie terenu 02.US,U w punkcie dotyczącym maksymalnej wysokości zabudowy autor uwagi wnosi o zrównanie maksymalnej wysokości budynków do 14 m czyli poprawienie procedowanego planu z wysokości 12 m do wysokości 14 m.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Celem zmiany ustaleń obowiązującego planu określonym w uzasadnieniu uchwały Nr XIX/256/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopocie jest wprowadzenie nowych zapisów dotyczących utrwalenia funkcji sportu na terenie zajmowanym przez halę tenisową i wykluczenie większości funkcji towarzyszących, w tym funkcji hotelowej.

Ad 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określone w projekcie planu w § 4, w tym maksymalna wysokość zabudowy dotyczą terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla terenu 02.US,U jest to wysokość 12,0 m. Niezależnie od powyższego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 10 pkt 3 dla istniejących budynków w przypadku zachowania obecnego sposobu użytkowania, na działkach zabudowanych niezgodnie z ustalonymi w planie zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu - między innymi zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Z powyższego wynika,

że ustalony parametr wysokości zabudowy dotyczy zabudowy projektowanej. Nie widzi się uzasadnienia dla zmiany tego parametru. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

UWAGA NR 4

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], Prezesa Sopockiego Klubu Tenisowego.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w par. 4 ust. 2 pkt 2 autor uwagi wnosi o dodanie: działalności hotelowej, pensjonatowej, bursy, schroniska młodzieżowego, internatu i pokoi gościnnych; wszystkie obiekty sportowe w Sopocie posiadają możliwość prowadzenia funkcji hotelowo-usługowej; Sopocki Klub Tenisowy jest w posiadaniu warunków zabudowy wydanych przez Prezydenta Miasta Sopotu i jest rzeczą dziwną, że obecnie te warunki nie są honorowane tym bardziej, że SKT poniosło wydatki finansowe na projekt techniczny zgodnie z udzielonymi warunkami zabudowy; pozostała treść uwagi nie dotyczy projektu planu;
- 2) w par. 4 ust. 4b w treści którego, biorąc pod uwagę, że dopuszczono wysokość pozostałych budynków do 14 m zasadne jest domaganie się zmiany zaplanowanej wysokości w wymiarze 12 m na dopuszczenie wysokości w wymiarze 14 m.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Celem zmiany ustaleń obowiązującego planu określonym w uzasadnieniu uchwały Nr XIX/256/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopotie jest wprowadzenie nowych zapisów dotyczących utrwalenia funkcji sportu na terenie zajmowanym przez halę tenisową i wykluczenie większości funkcji towarzyszących, w tym funkcji hotelowej.

Ad 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określone w projekcie planu w § 4, w tym maksymalna wysokość zabudowy dotyczą terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Dla terenów 01.U i 02.US,U jest to wysokość 12,0 m. Niezależnie od powyższego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 3 ust. 10 pkt 3 dla istniejących budynków w przypadku zachowania obecnego sposobu użytkowania, na działkach zabudowanych niezgodnie z ustalonymi w planie zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się niezależnie od innych ustaleń planu - między innymi zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu. Z powyższego wynika, że ustalony parametr wysokości zabudowy dotyczy zabudowy projektowanej. Nie widzi się uzasadnienia dla zmiany tego parametru. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

UWAGI NR 5 i 6

Dwie uwagi jednakowej treści wniesione przez p. [REDAKTOWANE] i p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAG: w Karcie terenu 02.US,U oprócz funkcji zamieszczonych w przedmiotowym projekcie autorzy uwag wnoszą o dopisanie: obiekty turystyczne tj. hotele i pensjonaty oraz schroniska młodzieżowe i bursy, funkcja usługowa. Wszystkie obiekty sportowe w Sopocie posiadają bazę noclegową dla zawodników i nie tylko. SKT czyli dzierżawca wieczysty terenu uzyskał WZ Prezydenta Miasta dla tego terenu. Skąd ten nagły pomysł o zmianie?

ROZPATRZENIE UWAG: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

Celem zmiany ustaleń obowiązującego planu określonym w uzasadnieniu uchwały Nr XIX/256/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 czerwca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopotie jest wprowadzenie nowych zapisów dotyczących utrwalenia funkcji sportu na terenie zajmowanym przez halę tenisową i wykluczenie większości funkcji towarzyszących, w tym funkcji hotelowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/583/2018

Rady Miasta Sopotu z dnia 18 września 2018 r. w sprawie
uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami
Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście
Sopocie

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**I. BUDOWA DRÓG:**

W granicach obszaru objętego projektem planu nie przewiduje się inwestycji drogowych, które należą do zadań własnych gminy.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

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