



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia piątek, 1 lutego 2019 r.

Poz. 565

UCHWAŁA NR III/31/2018 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa ulicą Jana z Kolna, od zachodu terenami kolejowymi, od północy ul. 3 Maja i terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodu ulicą Króla Jana Kazimierza i zabudową mieszkaniową 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 2018 r. poz. 1945), 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 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. Po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa ulicą Jana z Kolna, od zachodu terenami kolejowymi, od północy ul. 3 Maja i terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodu ulicą Króla Jana Kazimierza i zabudową mieszkaniową w mieście Sopocie, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 3,75 ha określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały (symbol planu M-6/06).

§ 2. Ilekroć 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. 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) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 8) stanie istniejącym – należy przez to rozumieć stan w chwili wejścia w życie niniejszego planu;
- 9) 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;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość służącą określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – należy przez to rozumieć dopuszczalną wielkość powierzchni zabudowy określoną 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;
- 12) charakter budynku – należy przez to rozumieć zespół następujących cech budynku: historyczna bryła budynku, historyczna forma architektoniczna, historyczny detal architektoniczny (w tym wielkość i kształt otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałami stolarki), historyczna dyspozycja ścian zewnętrznych, historyczny materiał, historyczna kolorystyka;
- 13) bryła budynku – należy przez to rozumieć zespół następujących cech budynku: typ zabudowy, kształt dachu, rozczłonkowanie:
 - a) kształt dachu: rodzaj dachu, liczba połaci, kierunek kalenicy, typ konstrukcyjny, kąt nachylenia połaci, kolor i materiał pokrycia,
 - b) rozczłonkowanie: kształt rzutu budynku, zróżnicowanie wysokości budynku, cokół, ryzality, wnęki, wykusze, wieżyczki, lukarny, balkony;
- 14) typ zabudowy – należy przez to rozumieć zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie budynku na działce, gabaryty budynku, rodzaj dachu.

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ZP,WS – teren zieleni urządzonej, teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) US,U – teren usług sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej; W terenie US,U dopuszcza się:
 - a) usługi turystyki (hotele),
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) gastronomia,
 - d) usługi handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedaży do 75 m² w budynku;
- 4) U – teren zabudowy usługowej. W terenie U dopuszcza się:
 - a) urzędy organów władzy, administracji,
 - b) biura,
 - c) usługi zdrowia i opieki społecznej z wyłączeniem szpitali oraz domów opieki społecznej,
 - d) usługi sportu i rekreacji,
 - e) usługi handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedaży do 75 m² w budynku;
- 5) US,U,MN – teren zabudowy usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; W terenie US,U,MN dopuszcza się:
 - a) zabudowę jednorodzinną lub mieszkanie w zabudowie usługowej,
 - b) biura,

- c) usługi turystyki,
 - d) usługi sportu i rekreacji,
 - e) rzemiosło,
 - f) usługi handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedaży do 75 m² w budynku;
- 6) KDD – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa;
 - 7) KX – teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego;
 - 8) KDX – teren publicznego wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.

§ 4. 1. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe – z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w tym ustaleń szczegółowych planu – do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 2 mp na 1 budynek;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 0,5 mp na 1 mieszkanie;
- 3) hotele, pensjonaty – minimum 1 mp na 4 miejsca noclegowe;
- 4) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – minimum 1,3 mp na 15 pokoi noclegowych;
- 5) obiekty handlowe – minimum 1,2 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedażowej;
- 6) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary) nie stanowiąca programu użytkowego hoteli i pensjonatów – minimum 1,5 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni przeznaczonej na konsumpcję;
- 7) biura, urzędy pocztowe, przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie, pracownie, budynki administracyjne – minimum 1,5 mp na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 8) stadiony – minimum 1 mp na 25 miejsc na trybunach.

2. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mpr):

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne – minimum 0 mpr na 1 budynek;
- 2) budynki mieszkalne wielorodzinne – minimum 0,5 mpr na 1 mieszkanie;
- 3) hotele, pensjonaty – minimum 0,1 mpr na 4 miejsca noclegowe;
- 4) domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych – minimum 2 mpr;
- 5) obiekty handlowe – minimum 0,5 mpr na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedażowej;
- 6) gastronomia (restauracje, kawiarnie, bary) nie stanowiąca programu użytkowego hoteli i pensjonatów – minimum 4 mpr na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni przeznaczonej na konsumpcję;
- 7) biura, urzędy pocztowe, przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie, pracownie, budynki administracyjne – minimum 1 mpr na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 8) stadiony – minimum 1 mpr na 50 miejsc na trybunach.

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

4. Ustala się następujące wskaźniki parkingowe – z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w tym ustaleń szczegółowych planu – do obliczania zapotrzebowania inwestycji na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (mpk) do parkowania:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: minimum 0mpk;
- 2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: minimum 1mpk;
- 3) dla inwestycji, o których mowa w ust. 1, pkt: 3)-8) – minimum 1 mpk oraz nie mniej niż 4% ogólnej liczby miejsc postojowych.

5. Dla przebudowy w istniejącej zabudowie dopuszcza się istniejącą liczbę miejsc postojowych na terenie inwestycji, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów.

6. Na drogach publicznych (w strefach zamieszkania, w strefach ruchu) ustala się zapotrzebowanie inwestycji na miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

§ 5. Ustalone w planie zasady podziału terenów na działki nie dotyczą: istniejących podziałów na działki, wydziałów geodezyjnych dla sieci, urządzeń oraz budynków obsługujących siećową infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych, wydziałów stanowiących poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, wydziałów korygujących, a także wydziałów powstałych na skutek inwestycji realizowanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W terenach nr 1-2, 4-9 dopuszcza się budowle o wysokości maksymalnej 12 m.

2. W terenie nr 3 dopuszcza się budowle o wysokości maksymalnej:

- 1) zadaszenia trybun sportowych wysokość maksymalną 14 m;
 - 2) dla pozostałych budowli – 10 m
- o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 7. 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.

§ 8. 1. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny oznaczone kolejnymi symbolami cyfrowymi od 1 do 9 – jak na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawarto w poszczególnych kartach terenu.

§ 9. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 1.

2. POWIERZCHNIA: 0,31 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych substandardowych obiektów, w tym usługowo-handlowych;
- 3) 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;
- 4) zakaz lokalizacji boksów garażowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; linia zabudowy dotyczy również: balkonów, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, itp.,
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 45%;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 2,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – maksymalna: 1,2;
 - 5) wysokość zabudowy – minimalna: 8 m, maksymalna: 12,5 m;
 - 6) geometria dachu – stromy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 30-45 stopni; dopuszcza się dach w formie ściętego ostrosłupa przeciętego płaszczyzną równoległą do podstawy ostrosłupa pod warunkiem, że docelowa wysokość części dachu stromego wyniesie minimum 2,4 m oraz zachowa się symetryczne kąty nachylenia przeciwległych połaci 30-45 stopni;
 - 7) ustala się wysokość ściany zewnętrznej budynku liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub okapu połaci dachowej – maksymalnie 8,5 m;
 - 8) poziom posadzki parteru budynku nad terenem – maksymalnie 0,3 m;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², z uwzględnieniem § 5;
 - 10) maksymalna powierzchnia zabudowy nowoprojektowanego budynku: 450 m²;
 - 11) ustala się lokalizację zabudowy prostopadle lub równolegle – z tolerancją ± 2 stopnie do linii rozgraniczającej z terenem 9.KDD.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 9;
- 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;
- 2) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki w celu niezbędnych rozwiązań technicznych;
- 3) drzewa do zachowania – jak na rysunku planu – ustala się zachowanie i pielęgnację z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;
- 5) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego (poza zachodnią granicą planu) ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

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

- 1) 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 B-1 ograniczenia gabarytu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące 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 od południa i wschodu najbliższego otoczenia,
 - c) ustala się dla nowoprojektowanej zabudowy nawiązanie w kształcie bryły, użytych materiałach elewacyjnych oraz kolorystyce do sąsiedniej zabudowy historycznej,
 - d) ustala się dla elewacji o długości powyżej 24 m w rzucie, zastosowanie artykulacji ścian zewnętrznych na całej wysokości elewacji pionowej w zależności od potrzeb w formie: przeszkleń, loggi, otwartych klatek schodowych, uskoków, itp.;
- 2) teren w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych – jak na rysunku planu; wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) część terenu położona jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;
- 2) część terenu położona jest w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 30 %;
- 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) dopuszcza się zabudowę na granicy wydzielen geodezyjnych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1;
- 2) ustala się wzdłuż istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Karlikowskiego – jak na rysunku planu) zlokalizowanego w terenie 3.US,U pas ograniczeń szerokości po 5,5 m od osi, dla którego ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) zakaz stosowania nawierzchni wylewanych; dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie z elementów rozbielanych (np.: płyty, kostka),
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych,
 - d) zagospodarowanie umożliwiające dojazd i dostęp sprzętu mechanicznego służbom eksploatacyjnym;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego, o którym mowa w pkt 2 lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunkach przepływu.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od drogi publicznej – ulicy dojazdowej w terenie 9.KDD;
- 2) parkingi – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji; dopuszcza się realizację części zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania do realizacji w terenie 9.KDD;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 5) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub 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 NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: teren sąsiaduje od zachodu z istniejącym obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami planu.

§ 10. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: **2**.

2. POWIERZCHNIA: 0,13 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **ZP,WS** – teren zieleni urządzonej, teren wód powierzchniowych śródlądowych, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9;
- 2) 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 – nie dotyczy;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 85%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 0;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 0 m;
- 6) geometria dachu – nie dotyczy.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – minimalnie 1200 m²;
- 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;
- 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 danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

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

- 1) 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 B-1 ograniczenia gabarytu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się zasady kształtowania struktury przestrzennej, gdzie kolorystyka wszystkich elementów zagospodarowania stonowana, czerpiąca inspiracje z tzw. barw natury sąsiadującego od południa i wschodu najbliższego otoczenia;
- 2) teren w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych – jak na rysunku planu; wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) urządzenia techniczne – dopuszcza się, z uwzględnieniem ust. 5 pkt 2;
- 3) zieleń – zgodnie z ust. 8 pkt 1 i 2.

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

- 1) teren położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;
- 2) 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 zabudowy, w tym zakaz lokalizacji tymczasowych substandardowych obiektów, w tym usługowo-handlowych;
- 2) wzdłuż istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Karlikowskiego – jak na rysunku planu) pas ograniczeń szerokości po 5,5 m od osi, dla którego ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) zakaz stosowania nawierzchni wylewanych; dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie z elementów rozbieralnych (np. płyty, kostka),
 - c) zagospodarowanie umożliwiające dojazd i dostęp sprzętu mechanicznego służbom eksploatacyjnym;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego, o którym mowa w pkt 2 lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunkach przepływu.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od publicznego wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego w terenie 7.KDX oraz spoza granic planu (od istniejącej ulicy Króla Jana Kazimierza);

- 2) parkingi – wyklucza się;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub do kanalizacji deszczowej, do potoku;
- 6) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy;
- 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%.

§ 11. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 3.

2. POWIERZCHNIA: 2,54 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: US,U – teren usług sportu i rekreacji, teren zabudowy usługowej, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; teren zabudowy usług turystyki dopuszcza się wyłącznie w obszarze wydzielienia wewnętrznego „a” – jak na rysunku planu.

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

- 1) geometria dachu istniejącego budynku;
- 2) powierzchnia zabudowy istniejącego budynku w obszarze wydzielienia wewnętrznego „b” – jak na rysunku planu.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9;
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe związane z funkcjonowaniem stadionu na okres trwania imprez;
- 3) 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;
- 4) zakaz lokalizacji boksów garażowych.

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

- 1) linie zabudowy:
 - a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; dopuszcza się przekraczanie maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy dla zadaszenia trybun i hali sportowej,
 - b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 50%; w przypadku realizacji nawierzchni sztucznej murawy boiska – 10%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 1,0, w tym dla kondygnacji nadziemnych – maksymalna: 0,6;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) w obszarach wydzielenia wewnętrznego „a” i „b” – jak na rysunku planu – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12,5 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne; dopuszcza się piwnice);
 - b) na pozostałym obszarze:
 1. dla obiektów sportowych będących budynkami – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12,5 m (1 kondygnacja nadziemna; dopuszcza się piwnice),
 2. dla pozostałych funkcji – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 5,5 m (1 kondygnacja nadziemna; dopuszcza się piwnice);
- 6) geometria dachu:
 - a) dla obiektów sportowych – dowolny,
 - b) dla pozostałych obiektów – stromy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 30-45 stopni;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², z uwzględnieniem § 5;
- 8) w obszarze wydzielenia wewnętrznego:
 - a) „a” – jak na rysunku planu – maksymalna powierzchnia zabudowy nowoprojektowanego budynku: 350 m²; dopuszcza się lokalizację przeszklonego łącznika o funkcji komunikacyjnej pomiędzy budynkami; lokalizacja łącznika pomiędzy budynkami winna być wycofana o minimum 5m w stosunku do lica elewacji bocznych budynków,
 - b) „b” – jak na rysunku planu – maksymalna powierzchnia zabudowy nowoprojektowanego budynku: 300 m²; dopuszcza się lokalizację przeszklonego łącznika o funkcji komunikacyjnej pomiędzy budynkami; lokalizacja łącznika pomiędzy budynkami winna być wycofana o minimum 5m w stosunku do lica elewacji bocznych budynków;
- 9) w obszarze wydzielenia wewnętrznego:
 - a) „a” – jak na rysunku planu, ustala się lokalizację zabudowy prostopadle lub równolegle – z tolerancją $\pm$ 2 stopnie do linii rozgraniczającej z ulicą Jana z Kolna na wysokości istniejącej posesji numer 23 (poza granicami planu),
 - b) „b” – jak na rysunku planu, ustala się lokalizację zabudowy prostopadle lub równolegle – z tolerancją $\pm$ 2 stopnie do linii rozgraniczającej z istniejącą ulicą Króla Jana Kazimierza na wysokości istniejących posesji nr: 12, 14 (poza granicami planu);
- 10) w obszarze wydzielenia wewnętrznego „a” – szerokość maksymalna elewacji frontowej: 24m.

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 7;
- 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;
- 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 danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych;

- 4) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego (poza zachodnią granicą planu) ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

9. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: 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 B-1 ograniczenia gabarytu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące 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,
- c) ustala się dla nowoprojektowanej zabudowy nawiązanie w kształcie bryły, użytych materiałach elewacyjnych oraz kolorystyce do sąsiedniej zabudowy historycznej;
- d) ustala się dla elewacji o długości powyżej 24 m w rzucie, zastosowanie artykulacji ścian zewnętrznych na całej wysokości elewacji pionowej w zależności od potrzeb w formie: przeszkleń, loggi, otwartych klatek schodowych, uskoków, itp.;
- e) w obszarach wydzielienia wewnętrznego „a” i „b” – jak na rysunku planu – ustala się rzut prostokątny kondygnacji nadziemnych nowoprojektowanych budynków o proporcjach 1:1,5-1:2.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;
- 2) 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) wzdłuż istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Karlikowskiego – jak na rysunku planu) pas ograniczeń szerokości po 5,5 m od osi, dla którego ustala się:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - d) zakaz stosowania nawierzchni wylewanych; dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie z elementów rozbieralnych (np. płyty, kostka),
 - e) zagospodarowanie umożliwiające dojazd i dostęp sprzętu mechanicznego służbom eksploatacyjnym;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego, o którym mowa w pkt 1) lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunkach przepływu;
- 3) dopuszcza się zabudowę na granicy wydzielen geodezyjnych, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 1.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa:
 - a) od drogi publicznej – ulicy dojazdowej w terenie 9.KDD,

- b) od wydzielonych publicznych ciągów pieszo-jezdných w terenach 7.KDX, 8.KDX,
 - c) spoza granic planu (od istniejącej ulicy Jana z Kolna);
- 2) parkingi – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
 - 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub 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%.

§ 12. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

- 1. NUMER TERENU: 4.
- 2. POWIERZCHNIA: 0,16 ha.
- 3. PRZEZNACZENIE TERENU: U – teren zabudowy usługowej.
- 4. ISTNIEJĄCE PRZEZNACZENIE LUB SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM:

- 1) geometria dachu istniejącego budynku;
- 2) wysokość zabudowy istniejącego budynku;
- 3) powierzchnia zabudowy istniejącego budynku.

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych substandardowych obiektów, w tym usługowo-handlowych;
- 3) 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;
- 4) zakaz lokalizacji boksów garażowych.

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 budowlanej – 30 %;
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 10 %;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 1,25, w tym dla kondygnacji nadziemnych – minimalna: 0, maksymalna: 0,95;
- 5) wysokość zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12,5 m;
- 6) geometria dachu – z uwzględnieniem ust. 4 – stromy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 30-45 stopni;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², z uwzględnieniem § 5;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nowoprojektowanego budynku: 250 m²; dopuszcza się lokalizację łącznika pomiędzy budynkami; lokalizacja łącznika pomiędzy budynkami winna być wycofana o minimum 5m w stosunku do lica elewacji bocznych budynków;
- 9) ustala się lokalizację zabudowy prostopadłe lub równoległe – z tolerancją ± 2 stopnie do linii rozgraniczającej z istniejącą ulicą Jana z Kolna na wysokości istniejących posesji nr: 12, 14 (poza granicami planu), lub z ulicą Króla Jana Kazimierza na wysokości istniejących posesji nr: 14, 16-18 (poza granicami planu).

7. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

- 1) szerokość frontu działki – dowolna;
- 2) powierzchnia działki – zgodnie z ust. 6 pkt 7;
- 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;
- 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 danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

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

- 1) 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 B-1 ograniczenia gabarytu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące 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,
 - c) ustala się dla nowoprojektowanej zabudowy nawiązanie w kształcie bryły, użytych materiałach elewacyjnych oraz kolorystyce do sąsiedniej zabudowy historycznej,
 - d) ustala się rzut prostokątny kondygnacji nadziemnych nowoprojektowanych budynków,
 - e) ustala się dla boków nowoprojektowanych budynków o długości powyżej 24 m w rzucie, zastosowanie artykulacji ścian zewnętrznych na całej wysokości elewacji pionowej w zależności od potrzeb w formie: przeszkleń, loggi, otwartych klatek schodowych, itp.

10. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH: nie dotyczy.

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

- 1) teren położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;
- 2) 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: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – od wydzielonego publicznego ciągu pieszo-jezdny w terenie 8.KDX;
- 2) parkingi – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub 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%.

§ 13. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 5.

2. POWIERZCHNIA: 0,22 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **US,U,MN** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z maksymalnym udziałem zabudowy jednorodzinnej mieszczącej się wyłącznie w budynku, o którym mowa w ust. 9 pkt 2.

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

5. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

- 1) stosuje się zasady zawarte w pkt: 6, 8, 9;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów, w tym usługowo-handlowych;
- 3) 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;

- 4) dopuszcza się realizację maksymalnie 1 garażu na potrzeby funkcji mieszkaniowej w odległości minimalnej 20 m od linii rozgraniczającej drogę położoną poza granicami planu (istniejąca ul. Jana z Kolna).

6. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU:

1) linie zabudowy:

- a) maksymalne nieprzekraczalne – jak na rysunku planu; linia zabudowy dotyczy również: balkonów, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych do wejść na pierwszą kondygnację, pochylni, itp.,

- b) pozostałe odległości – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej – 55 %;

- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0, maksymalna: 1,05, w tym dla kondygnacji nadziemnych – maksymalna: 0,75;

5) wysokość zabudowy:

- a) dla budynku, o którym mowa w ust. 9 pkt 2 – minimalna: nie ustala się, maksymalna: jak w stanie istniejącym;

- b) dla pozostałej zabudowy – minimalna: nie ustala się, maksymalna: 12,5 m;

- 6) geometria dachu – stromy o symetrycznych kątach nachylenia przeciwnych połaci od 40-45 stopni;

- 7) poziom posadzki parteru budynku nad terenem – maksymalnie 0,3 m;

- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m², z uwzględnieniem § 5;

- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy nowoprojektowanego budynku: 250 m²; dopuszcza się lokalizację przeszklonego łącznika o funkcji komunikacyjnej pomiędzy budynkami; lokalizacja łącznika pomiędzy budynkami winna być wycofana o minimum 5m w stosunku do lica elewacji bocznych budynków;

- 10) ustala się lokalizację zabudowy prostopadle lub równolegle – z tolerancją ± 2 stopnie do linii rozgraniczającej z istniejącą ulicą Jana z Kolna (poza granicami planu), lub z istniejącymi terenami kolejowymi (poza granicami planu).

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;

- 2) ustala się zachowanie i pielęgnację istniejącego wartościowego drzewostanu z dopuszczeniem wycinki w celu niezbędnych rozwiązań technicznych;

- 3) drzewo do zachowania – jak na rysunku planu – ustala się zachowanie i pielęgnację z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

- 4) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla danego rodzaju terenu określonego w przepisach szczególnych.

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

- 1) 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 B-2 ochronnej krajobrazu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się następujące 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,
 - c) ustala się dla nowoprojektowanej zabudowy nawiązanie w kształcie bryły, użytych materiałach elewacyjnych oraz kolorystyce do sąsiedniej zabudowy historycznej,
 - d) ustala się maksymalną długość boków nowoprojektowanych budynków 24 m,
 - e) ustala się rzut prostokątny kondygnacji nadziemnych nowoprojektowanych budynków o proporcjach 1:1,5-1:2;
- 2) zasady ochrony obiektów o wartościach kulturowych: dom mieszkalny z 4 ćw. XIX w., położony przy ul. Jana z Kolna 24 (istniejąca działka nr 122/1) ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczony na rysunku planu; do wszelkich zmian w obrębie elementów chronionych, o których mowa w §2, pkt 12 zastosowanie mają przepisy odrębne dotyczące ochrony i opieki nad zabytkami oraz przepisy z zakresu prawa budowlanego; ustala się: ochronę bryły budynku, elewacji ceglanych, stolarki okiennej i drzwiowej (ewentualna wymiana powinna być odtworzeniowa względem historycznej, tzn. powinna powtarzać kształt otworu okiennego i drzwiowego oraz podziały).

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 strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;
- 2) 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: nie ustala się.

13. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- 1) dostępność drogowa – spoza granic planu (od istniejącej ulicy Jana z Kolna);
- 2) parkingi – zgodnie z § 4 na terenie inwestycji;
- 3) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub 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 NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH:

- 1) w południowej części terenu położonego poza obszarem ograniczonym maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy perspektywiczny skwer przy nowym wejściu na peron przystanku SKM (poza granicami planu) wraz ze skwerem;
- 2) teren sąsiaduje od zachodu z istniejącym obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami planu.

§ 14. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 6.

2. POWIERZCHNIA: 0,16 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KX** – teren wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – dowolny;
- 3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyposażenie – chodnik, droga rowerowa; dopuszcza się drogę rowerową przeznaczoną do ruchu rowerów i pieszych.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z ulicą dojazdową w terenie 9.KDD dojazdowymi, oraz drogą publiczną poza granicami planu (istniejąca ul. Jana z Kolna).

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: 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 B-1 ograniczenia gabarytu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się kolorystykę wszystkich elementów zagospodarowania stonowana, czerpiącą inspirację z tzw. barw natury.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) 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 zlewnie, itp., dla których istnieje możliwość realizacji jako wbudowanych lub podziemnych;
- 3) zieleń – zgodnie z ust. 7.

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 strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;
- 2) 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) wzdłuż istniejącego skanalizowanego ciek naturalnego (DN 1000; Potoku Karlikowskiego – jak na rysunku planu) pas ograniczeń szerokości po 5,5 m od osi, dla którego ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) zakaz stosowania nawierzchni wylewanych; dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie z elementów rozbielalnych (np. płyty, kostka),
 - c) zagospodarowanie umożliwiające dojazd i dostęp sprzętu mechanicznego służbom eksploatacyjnym;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącego skanalizowanego ciek naturalnego, o którym mowa w pkt 2 lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunkach przepływu;

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) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie powiązań z układem zewnętrznym – do układu magistralnego.

14. INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH: teren w części sąsiaduje od zachodu z istniejącym obszarem kolejowym, znajdującym się poza granicami planu.

§ 15. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 7.

2. POWIERZCHNIA: 0,03 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KDX** – teren publicznego wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego, bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – dowolny;
- 3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyposażenie – ciąg pieszo-jezdny.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z drogą publiczną poza granicami planu (istniejąca ul. Króla Jana Kazimierza).

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: 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 B-1 ograniczenia gabarytu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się kolorystykę wszystkich elementów zagospodarowania stonowana, czerpiącą inspirację z tzw. barw natury.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

- 1) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe – wyklucza się;
- 2) 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.
- 3) zieleń – zgodnie z ust. 7.

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 strefy „B1” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;
- 2) 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) wzdłuż istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Karlikowskiego – jak na rysunku planu) pas ograniczeń szerokości po 5,5 m od osi, dla którego ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) zakaz stosowania nawierzchni wylewanych; dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie z elementów rozbielanych (np. płyty, kostka),
 - c) zagospodarowanie umożliwiające dojazd i dostęp sprzętu mechanicznego służbom eksploatacyjnym;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego, o którym mowa w pkt 2 lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunkach przepływu;

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) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie powiązań z układem zewnętrznym – do układu magistralnego.

§ 16. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 8.

2. POWIERZCHNIA: 0,08 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KDX** – teren publicznego wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – dowolny;
- 3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyposażenie – jezdnia, chodnik; dopuszcza się przekrój bez wydzielonej jezdni i chodnika, miejsca postojowe.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z drogą publiczną poza granicami planu (istniejąca ul. Jana z Kolna).

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ: 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 B-1 ograniczenia gabarytu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się kolorystykę wszystkich elementów zagospodarowania stonowana, czerpiącą inspirację z tzw. barw natury.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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) zielen – zgodnie z ust. 7.

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 strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;

- 2) 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: zakaz realizacji obiektów tymczasowych.

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) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie powiązań z układem zewnętrznym – do układu magistralnego.

§ 17. KARTA TERENU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W MIEŚCIE SOPOCIE:

1. NUMER TERENU: 9.

2. POWIERZCHNIA: 0,17 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **KDD** – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

4. PARAMETRY, WSKAŹNIKI I WYPOSAŻENIE DROGI:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10 m – jak na rysunku planu;
- 2) przekrój – jezdnia, chodnik lub chodniki: dopuszcza się przekrój bez wydzielonych jezdni i chodnika; dopuszcza się ścieżkę rowerową w przekroju jezdni;
- 3) dostępność z terenów przyległych – bez ograniczeń – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wyposażenie – plac do zawracania; dopuszcza się miejsca postojowe realizowane na potrzeby inwestycji w terenie 1.MW.

5. POWIĄZANIA Z UKŁADEM ZEWNĘTRZNYM: z drogą publiczną znajdującą się poza granicami planu (istniejąca ul. 3 Maja).

6. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- 1) 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 B-1 ograniczenia gabarytu – zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; ustala się kolorystykę wszystkich elementów zagospodarowania stonowana, czerpiącą inspiracje z tzw. barw natury;
- 2) teren w części objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych – jak na rysunku planu; wszelkie prace naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO: wprowadzane gatunki drzew powinny być zgodnie z miejscowymi warunkami siedliskowymi, nasadzone w formie alei.

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.

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 strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;
- 2) teren położony jest w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot – jak na rysunku planu – zagospodarowanie zgodnie z zapisami ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych; minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 30 %;
- 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) wzdłuż istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego (DN 1000; Potoku Karlikowskiego – jak na rysunku planu) zlokalizowanego w terenie 3.US,U pas ograniczeń szerokości po 5,5 m od osi, dla którego ustala się:
 - a) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) zakaz stosowania nawierzchni wylewanych; dopuszcza się wyłącznie nawierzchnie z elementów rozbieralnych (np.: płyty, kostka),
 - c) zakaz realizacji miejsc postojowych,
 - d) zagospodarowanie umożliwiające dojazd i dostęp sprzętu mechanicznego służbom eksploatacyjnym;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejącego skanalizowanego cieku naturalnego, o którym mowa w pkt 2 lub w razie konieczności, zastąpienie innym systemem przy zachowaniu jego funkcji oraz prawidłowych warunkach przepływu.

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) odprowadzenie wód opadowych – do gruntu lub do kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie powiązań z układem zewnętrznym – do układu magistralnego.

§ 18. Tracą moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) Uchwała Nr XXXVIII/645/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dnia 30.01.2007 r., poz. 505),
- 2) Uchwała Nr XXXI/438/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 6 września 2013 r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w mieście Sopocie w zakresie karty terenu 02.US (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 1 października 2013 r., poz. 3444),
- 3) Uchwała Nr XXV/340/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Kościuszki, Sobieskiego, 3 Maja w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 18 marca 2013r. poz.1452) zmieniona uchwałą Nr XXVII/379/2017 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Tadeusza Kościuszki, Jana Sobieskiego, 3 Maja, w mieście Sopocie, w zakresie terenu położonego między ulicami Lipową, Władysława IV i Tadeusza Kościuszki (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 16 maja 2017 r., poz. 1745).

§ 19. 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).

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Sopotu

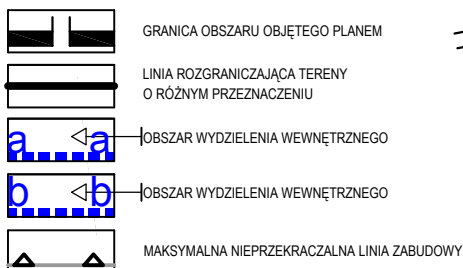
Wieczesław Augustyniak

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

4

OZNACZENIA



OZNACZENIE TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

 OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU

 OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU

MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ZP,WS	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
US,U	TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US,U,MN	TEREN ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI, ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

KDD	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KX	TEREN WYDZIELONEGO CIĄGU PIESZO-ROWEROWEGO
KPX	TEREN PUBLICZNEGO WYDZIELONEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

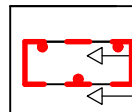


DRZEWO DO ZACHOWANIA.

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

ISTNIEJĄCY SKANALIZOWANY POTOK KARLIKOWSKI

UWARUNKOWANIA KULTUROWE ORAZ POZOSTAŁE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH



- B-1 - W STREFIE OGRANICZENIA GABARYTU;
- B-2 - W STREFIE OCHRONNEJ KRAJOBRAZU;
- ZAGOSPODAROWANIE ZGODNE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI Z ZAKRESU OCHRONY ZABYTEKÓW I OPIEKI NAD ZABYTEKAMI.

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO

OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OBSZAR PLANU POŁOŻONY W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 111
„SUBNIECKA GDAŃSKA” - ZAGOSPODAROWANIE ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODREBNYMI

**OBSZAR PLANU POŁOŻONY W ZASIĘGU STREF „B1” ORAZ “C” OCHRONY
UZDROWISKOWEJ UZDROWISKA SÓPOT - ZAGOSPODAROWANIE ZGODNIE
Z ZAPISAMI USTAWY O LECZNICTWIE UZDROWISKOWYM, UZDROWISKOWYCH
I OBSZARACH OCHRONY UZDROWISKOWEJ ORAZ O GMINACH UZDROWISKOWYCH**

INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH



OBSZAR STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZESPOŁU URBANISTYCZNO-KRAJOBRAZOWEGO
SOPOTU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO POD NUMEREM 936
(DECYZJA Z 12.02.1979 R., DAWNY NUMER REJESTRU 771) - A-2 - W STREFIE KONSERWACJI
URBANISTYCZNEJ.



GMINA MIASTA SOPOTU
 ul. Kościuszki 25/27
 81-704 SOPOT

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
OGRANICZONEGO OD POŁUDNIA ULICĄ JANA Z KOLNA, OD ZACHODU TERENAMI
KOLEJOWYMI, OD PÓŁNOCY UL. 3 MAJA I TERENAMI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ,
OD WSCHODU ULICĄ KRÓLA JANA KAZIMIERZA I ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
W MIEŚCIE SOPOCIE (SYMBOL MPZP M-6/06)**

RYSUNEK PLANU

OPRACOWANIE	M-PRO MICHAŁ SZATYBELKO mgr inż. arch. Michał Szatybelko dawna Północna Okręgowa Izba Urbanistów w Gdańsku nr G-177/2004	
LISTOPAD 2018 R.	SKALA 1:1000	NR RYS.1

3.US,U
[2.54 ha]

6.KX
[0,16 ha]

2.ZP,WS
[0,13 ha]

7.KDX
[0.03 ha]

4.U

8.KDX
[0.08 ha]

**WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SOPOTU**

granice terenów zamkniętych - Studium część tekstowa rozdz. III pkt 10
granice i symbole jednostek strukturalnych
wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych i uzdrowskowych
wielofunkcyjne tworzące centrum usługowe miasta
wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych
wielofunkcyjne o preferencjach rozwoju funkcji usługowych z zakresu administracji i biznesu

II. STREFY FUNKCJONALNE

 strefa zabudowy mieszkaniowej i usługowej
 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez możliwości przekształceń na zabudowę wielorodzinną powyżej 4 mieszkań
 strefa wielofunkcyjna z przewagą funkcji rekreacyjnej i uzdrowskiej
 strefa ścisłego centrum miasta (1), średniej klasy ciąg pieszy (2)
 strefa administracji i biznesu (oś A-B)
 strefa rekreacyjna - usługowa z przewagą zieleni
 strefa zielona z zabudową rekreacyjną i sportową

• GRANICE OBSZARU OBJETEGO PLANEM

M-6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/31/2018

Rady Miasta Sopotu

z dnia 20 grudnia 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa ulicą Jana z Kolna, od zachodu terenami kolejowymi, od północy ul. 3 Maja i terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodu ulicą Króla Jana Kazimierza i zabudową mieszkaniową w mieście Sopocie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 9 do 30 sierpnia 2018 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ustawowym terminie do dnia 15 września 2018 r. wpłynęły następujące uwagi.

1) UWAGA nr 1 złożona przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 4 września 2018 r. (pismo Nr 13421/2018):

a) W projekcie planu miejscowego należy zlikwidować projektowaną drogę publiczną – ulicę dojazdową w terenie 9.KDD, ponieważ umożliwia ona dojazd do stadionu „Ogniwo” (teren 3.US,U) oraz do terenu planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren 1.MW) na terenie obecnej myjni z wjazdem od ul. 3 Maja. Plan budowy drogi stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców Osiedla „Karlikowski Młyn” poprzez dopuszczenie intensywnego ruchu pojazdów pod oknami budynku położonego równolegle do planowanej drogi. Na lokalizację ww. drogi nie wyraża zgody Zarząd Osiedla „Karlikowski Młyn”.

b) Należy ponowić sporządzenie Prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu M-6/06 ze względu na brak należytej analizy i wykazania negatywnych skutków realizacji ustaleń planu dla rejonu Osiedla „Karlikowski Młyn” przy ulicy 3 Maja. Uwagę uzasadnia się tym, że planowane inwestycje na terenach 9.KDD, 1.MW oraz 3.US,U będą istotnym źródłem zanieczyszczenia powietrza pochodzenia komunikacyjnego, będą także źródłem emisji hałasu przekraczającej dopuszczone normy w uzdrowisku Sopot. Ustalenia planu dopuszczają do generowania intensywnego ruchu pojazdów po terenie ulicy 9.KDD oraz zezwalają na urządzenie zawodów, imprez ponadlokalnych i koncertów itp. na terenie przyległym do zabudowań Osiedla „Karlikowski Młyn”. Brak analizy negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu M-6/06 oraz dopuszczenie do niszczenia walorów krajobrazowych klimatu Uzdrowiska Sopot w strefie B-1 ochrony uzdrowiskowej, jest rażącą wadą wyłożonej obecnie prognozy, wobec czego wymagane jest ponowienie prognozy.

c) Należy zmienić przebieg planowanej lokalizacji drogi dojazdowej 9.KDD, wytyczonej pod oknami mieszkań posesji Osiedla „Karlikowski Młyn”, na istniejącą faktycznie drogę dojazdową do Stadionu „Ogniwo” od strony Jana z Kolna. Tym samym należy ponowić procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie. Z wyłożonej dokumentacji planistycznej (przyp. aut.: projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) wynika, że nie uwzględniono istniejącego utwardzonego dojazdu od strony ul. Jana z Kolna. Istniejący dojazd od ul. Jana z Kolna nie rodzi konfliktu i sporu z mieszkańcami. Fakt pominięcia istniejącego i funkcjonującego połączenia drogowego eliminuje wartość zapisów i ustaleń wyłożonego projektu planu, budząc uzasadnione podejrzenia o rażące naruszenie zasad uczciwego opracowania planistycznego.

d) Proponuje się zmienić przeznaczenie terenu 1.MW na teren usługowy wraz ze zmniejszeniem dopuszczalnej wysokości do jednej kondygnacji i do 5 metrów, z dopuszczeniem garażu podziemnego oraz zachowaniem istniejącego wjazdu od ulicy 3 Maja bez jego poszerzania.

W uzasadnieniu uwagi podnosi się „istotną wadę ustaleń dla tego terenu” ze względu na narażenie wielu osób na przekroczone normy hałasu pochodzące z linii kolejowej E65 i SKM oraz nadmierne komunikacyjne zanieczyszczenie powietrza od planowanej publicznej drogi dojazdowej do Stadionu „Ogniwo” 9.KDD. Ponadto planowana zabudowa spowoduje zacinienie mieszkań w istniejącym budynku wielorodzinnym, należącym do Osiedla „Karlikowski Młyn”. Już na etapie projektu planu projektu planu wyłania się konflikt interesów, co w przyszłości będzie źródłem licznych nieporozumień. Eliminacja planowanej drogi 9.KDD i dopuszczenie do przebudowy istniejącego wjazdu na teren 1.MW, jako wjazdu

do garażu podziemnego, tak jak na Osiedlu „Karlikowski Młyn”, będzie skutecznym rozwiązaniem sporu wywołanego poprzez ustalenia projektu Planu M-6/06 w tym rejonie miasta Sopotu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Ad. 1a) Planowana droga publiczna – ulica dojazdowa w terenie 9.KDD położona jest na obszarze istniejącej działki nr 76/31 stanowiącej własność Gminy Miasta Sopotu i graniczy od wschodu z Osiedlem „Karlikowski Młyn”. Projektowana droga publiczna o szerokości minimalnej 10 metrów jest zakończona od południa (styka się w pd.-zach. narożniku Osiedla „Karlikowski Młyn”) placem do zawracania o wymiarach ok. 21x21 metrów, granicząc tym samym od południa i wschodu z terenem 3.US,U. Zgodnie z tabelą § 7 ust. 1 Obwieszczenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 29 stycznia 2016 roku, poz. 124), ustalona w projekcie planu najniższa klasa (dojazdowa) ulicy, jak i szerokość (minimum 10 metrów) ulicy w liniach rozgraniczających jest możliwie minimalna. Nie zachodzą też żadne przesłanki do dalszego zmniejszenia szerokości pasa drogowego planowanej ulicy. Ponadto zgodnie z Obwieszczeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 21 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 18 stycznia 2016 r., poz. 71) dróg (ulic) klasy dojazdowej nie zaliczono do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec tego nie można zgodzić się z uwagą składającą uwagę, że droga stwarza zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców Osiedla „Karlikowski Młyn”.

Projekt planu w istocie daje możliwość dostępności komunikacyjnej m.in. z terenem 3.US,U, jak i z terenem 1.MW, niemniej w przypadku dojazdu do stadionu „Ogniwo” (teren 3.US,U) istnieje już obecnie fizyczna i prawna – dzięki stanowi prawemu gruntów – możliwość doprowadzenia dojazdu do stadionu przez działkę nr 76/31. Intencją poprowadzenia drogi w terenie 9.KDD, która graniczy z Osiedlem „Karlikowski Młyn” jest przede wszystkim zapewnienie minimalnej odległości 10 metrów planowanej zabudowy od granicy działki z Osiedlem „Karlikowski Młyn”. Gdyby nie zaplanowania droga publiczna 9.KDD, wówczas odległość zabudowy od granicy działki mogłaby wynieść nawet 3 metry.

Ad. 1b) W Prognozie szczegółowo przeanalizowano skutki realizacji planowanej drogi w kierunku stadionu, oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem 9.KDD i analizy te nie wykazały wystąpienia ponad normatywnych stężeń zanieczyszczenia powietrza. Nadal o stanie aerosanitarnym istniejącej zabudowy mieszkaniowej osiedla „Karlikowski Młyn” decydować będzie ruch pociągów po przyległej linii kolejowej E65 i SKM, odnosić się to będzie do emisji niezorganizowanej pyłów. W żadnym przypadku funkcjonowanie planowanej drogi 9.KDD, nie będzie znaczącym źródłem niekorzystnych oddziaływań na przyległą do nie zabudowę mieszkaniową. Skutki środowiskowe organizacji imprez masowych na stadionie w żaden sposób nie wpłyną na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot. W pełni zostaną dotrzymane wszystkie wymagania związane z wyznaczoną strefą B-1 ochrony uzdrowiska Sopot. Z powodu braku negatywnych czy niekorzystnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i chronione walory uzdrowiska Sopot w Prognozie nie przeprowadzono takiej analizy.

Należy przypomnieć, że wydarzenia na terenie klubu sportowego ”Ogniwo” od dawna przyciągają rzesze kibiców na imprezy organizowane na stadionie.

W związku z powyższym nie ma potrzeby ponownego sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.

Ad. 1c) Należy przytoczyć uzasadnienie odrzucenia uwagi ad. 1a). Należy także jednoznacznie stwierdzić i wyjaśnić, iż głównym celem wyznaczenia drogi w terenie 9.KDD jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie 1.MW, a także zachowanie ciągłości komunikacyjnej z ciągiem pieszo-rowerowym w terenie 6.KX, czyli pomiędzy ulicami Jana z Kolna i 3 Maja. Ustalenia projektu planu umożliwiają oczywiście również połączenie komunikacyjne do terenu 3.US,U przez teren 9.KDD, ale także przez tereny 7.KDX (od strony ul. Króla Jana Kazimierza) i 8.KDX (od strony ul. Jana z Kolna). Dostępność komunikacyjna do terenu 3.US,U przez teren 9.KDD jest jedynie możliwością, a nie koniecznością. Głównym wejściem i wjazdem na stadion – niezależnie od ustaleń planu – pozostaje dojście od ul. Jana z Kolna, choćby przez wzgląd na bezpośrednią

dostępność do stacji SKM Sopot Wyciągi, ale także na planowane powiększenie i zadaszenie trybun stadionu wraz z halą sportową pod trybunami, których realizacja w wyznaczonych maksymalnych nieprzekraczalnych liniach zabudowy (zaznaczonych na rysunku planu) wraz z istniejącym skanalizowanym Potokiem Karlikowskim wraz z pasem ograniczeń po 5,5 m minimalizuje możliwość i zasadność prowadzenia głównego wjazdu na stadion przez teren 9.KDD. Wobec powyższego skala zanieczyszczenia komunikacyjnego wzdłuż drogi 9.KDD nie będzie bardziej uciążliwa od innych ulic tej klasy w najbliższym otoczeniu.

Jeśli zaś chodzi o podniesione w uwadze nadmierne komunikacyjne zanieczyszczenie powietrza od planowanej drogi 9.KDD, należy przytoczyć uzasadnienie z ad. 1b).

Istniejące podejrzenia składających uwagę o rażące naruszenie zasad uczciwego opracowania planistycznego są więc bezpodstawne.

Ad. 1d) Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/324/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 grudnia 2016 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego od południa ulicą Jana z Kolna, od zachodu terenami kolejowymi, od północy ul. 3 Maja i terenami zabudowy mieszkaniowej, od wschodu ulicą Króla Jana Kazimierza i zabudową mieszkaniową w mieście Sopocie w uzasadnieniu czytamy, że „opracowanie niniejszego projektu planu miejscowego wynika z potrzeby dopuszczenia funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej oraz korekty aktualizacji i korekty układu komunikacyjnego tego rejonu miasta”. W związku z potrzebą realizacji budowy mieszkań komunalnych teren 1.MW spełnia w pełni warunki ku temu, aby taką zabudowę realizować. Jeśli zaś chodzi o zmniejszenie wysokości z 12,5 metra do 5 m (z dopuszczeniem garażu podziemnego), to jest to stanowisko nieuzasadnione, ponieważ wysokość 5 m nie nawiązuje do najbliższego otoczenia. Również obawy dotyczące zacielenia są nieuzasadnione, ponieważ kwestie te regulują przepisy odrębne, które ściśle regulują możliwości zacielenia innych budynków. Pomija się tu tak oczywistą kwestię jak to, że planowana zabudowa będzie usytuowana na zachód od Osiedla „Karlikowski Młyn”, a faktyczna minimalna odległość od najbliższej zlokalizowanej fragmentu ściany istniejącego budynku Osiedla „Karlikowski Młyn” (fragment ściany bez otworów okiennych usytuowany jest w odległości 4,1 m od granicy działki) do możliwie najbliższej ściany planowanej zabudowy w terenie 1.MW wyniesie 13,7 m, gdzie wysokość maksymalna planowanej zabudowy ustalona na 12,5 m, „zniwelowana” zostanie maksymalnie 8,5 m wysokości ścianą zewnętrzną budynku, liczoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub okapu połaci dachowej, i zwieńczona dachem stromym o symetrycznych kątach nachylenia przeciwległych połaci 30-45 stopni z dopuszczeniem dachu w formie ściętego ostrosłupa przeciętego płaszczyzną równoległą do podstawy ostrosłupa pod warunkiem, że docelowa wysokość części dachu stromego wyniesie minimum 2,4 m oraz zachowa się symetryczne kąty nachylenia przeciwległych połaci 30-45 stopni.

Projekt planu uwzględnia również okoliczność sąsiedztwa z linią kolejową E65 i SKM oraz związanymi z nią uciążliwościami. W prognozie oddziaływania na środowisko czytamy m.in., że „Prognozuje się, że sama realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie zachowaniem obecnie przeciętnych warunków klimatu akustycznego. Planowane przeznaczenie terenu nie będzie w żaden sposób niekorzystnie wpływać na warunki akustyczne w jego granicach, a przede wszystkim, na tereny przyległej zabudowy mieszkaniowej, w tym na akustycznie chronione tereny uzdrowiska Sopot. Zgodnie z obowiązującymi przepisami do ustaleń analizowanego projektu planu wprowadzono odpowiednie zapisy, mające na celu kształtowanie odpowiednich standardów akustycznych na terenach włączonych w jego granice.” W karcie terenu 1.MW wpisano w ustępie 8 pkt 5, iż w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego (poza zachodnią granicą planu) ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

2) UWAGA nr 2 złożona przez 22 osoby prywatne w dniu 14 września 2018 r. (pismo Nr 13976/2018)

a) Wykreślić z projektu planu w terenie 3.US,U obszar wydzielenia wewnętrznego „b”, w którym umożliwia się realizację zabudowy o wysokości do 12,5 m. Mieszkańcy obawiają się realizacji dużego obiektu usługowego, który będzie niekorzystnie wpływać na zdrowie, spowoduje zaciemnienie prywatnych posesji, znaczący spadek nasłonecznienia mieszkań oraz obniżenie wartości nieruchomości w tym rejonie.

b) Dla nowej zabudowy należy zakazać realizacji okien i balkonów od strony wschodniej, tj. od strony granicy działek posesji nr 12, 14, 16-18 przy ul. Króla Jana Kazimierza. Mieszkańcy nie zgadzają się realizację zabudowy takiej jak: hotel, hostel czy też apartamentowiec z oknami i balkonami skierowanymi na prywatne posesje. Takie rozwiązanie grozi utratą dotychczasowych warunków życia, narazi mieszkańców na hałas i niepokój przez całą dobę.

c) Nie dopuszczać do rozbudowy istniejącego budynku na terenie stadionu, który znajduje się w bliskiej odległości od granicy posesji nr 12, 14, 16-18 przy ul. Króla Jana Kazimierza i połączenia go z planowanym nowym budynkiem usługowym dopuszczonym w karcie terenu 4.U. Składający uwagę nie wyrażają zgody na dopuszczenie zabudowy połączonej łącznikiem pomiędzy terenami 3.US,U (obszar wydzielenia wewnętrznego „b”) a terenem 4.U o wysokości maksymalnej 12,5 m i długości boku maksymalnie 24 m, co spowoduje negatywne oddziaływanie na zdrowie, warunki mieszkaniowe, spowoduje zacienianie mieszkań, zakłóci spokój, podwyższy hałas i obniży wartość nieruchomości.

d) Dla każdej z działek budowlanych graniczących z posesjami przy ul. Króla Jana Kazimierza w strefie B-1 ochrony uzdrowskiej wprowadzić nie mniej niż 55% powierzchni biologicznie czynnej. Uwagę uzasadniono Statutem Uzdrowiska Sopot oraz ustawą uzdrowską. Jest to wskazanie do utrzymania terenów biologicznie czynnych, zielonych i naturalnych, co jest korzystne dla miasta Sopotu.

e) Niedopuszczenie do urządzania koncertów i imprez masowych na terenie 3.US,U Stadionu „Ogniwo”, które wymagałyby nagłośnienia emitującego hałas przekraczający normy uzdrowiska Sopot.

f) W części zachodniej terenu 3.US,U Stadionu „Ogniwo” należy wybudować dużą podziemną halę garażową z wykorzystaniem istniejącego wjazdu od strony ul. Jana z Kolna. Wybudowanie podziemnej hali garażowej nie dopuści do nadmiernego ruchu pojazdów, powodujących podwyższone zanieczyszczenia komunikacyjnego w rejonie mieszkaniowym M-6 oraz z strefie B-1 ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot. Nie wolno dopuszczać do zastawiania przez pojazdy chodników w rejonie stadionu i hipodromu, co ma miejsce podczas imprez lokalnych i ponadlokalnych na terenie tych obiektów.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Ad. 2a) Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy maksymalnie 12,5 m kontynuuje zapis z planu obowiązującego. W uzupełnieniu należy zaznaczyć, że zacienianie budynków regulują przepisy odrębne. Składający uwagę nie uzasadniają, dlaczego miałyby nastąpić znaczący spadek wartości nieruchomości w tym rejonie.

Ad. 2b) Ustalenia projektu planu dopuszczają w terenie 3.US,U w części ograniczonej linią wewnętrznego podziału „b” możliwość realizacji usługi sportu i rekreacji, zabudowy usługowej (gastronomia, usługi handlu do 75m² w budynku), bez ustalania proporcji pomiędzy funkcjami; teren zabudowy usług turystyki dopuszcza się wyłącznie w obszarze wydzielenia wewnętrznego „a”, czyli w odległości co najmniej 160 m od posesji, o których mowa w uwadze. Nie istnieje też przesłanka do ustalania rygorów ograniczających możliwość zakazu realizacji otworów okiennych, czy też balkonów od strony przedmiotowych posesji. Istniałoby nawet zagrożenie, że efekt architektoniczny dalece odbiegałby od zasad kształtowania zabudowy, co spowodowałoby efekt przeciwny do oczekiwanego.

Ad. 2c) Uzasadnienie jak w punktach ad. 2a) oraz ad. 2b). Ponadto należy stwierdzić, że składający uwagę nie uzasadniają w jaki sposób zabudowa na sąsiedniej działce, nawet w sposób przedstawiony w treści uwagi, miałyby oddziaływać na zdrowie oraz warunki mieszkaniowe.

Ad. 2d) Zgodnie ze Statutem Uzdrowiska Sopot ustanowionym Uchwałą Nr XIII/146/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 18 listopada 2011 roku w § 5 pkt 2, ustalono iż w strefie „B” stanowiącej otulinę strefy „A” wskaźnik powierzchni terenów zielonych powinien wynosić nie mniej niż 55% powierzchni obszaru, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być nie mniejsza niż 0,15ha. Ustalenia projektu planu w ustępach 11 poszczególnych kart terenów zawierają następującą treść: „minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie – 55 %;”. Należy zaznaczyć, że czym innym jest „minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej”, o który wnoszą składający uwagę i wiąże to z wcześniej wymienionymi powiązanymi aktami prawnymi, a czym innym jest „minimalny procentowy udział terenów zielonych w strefie”, który odnosi się do całej strefy ochrony uzdrowskiej „B” dla miasta Sopotu, czyli również do terenów położonych poza granicami planu.

Ad. 2e) Uzasadnienie jak w ad. 1b).

Ad. 2f) Projekt planu nie wyklucza możliwości realizacji podziemnych hal garażowych także poza maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, niemniej dyskusyjna jest wizja budowy dodatkowych hal garażowych, polegająca de facto na wprowadzaniu dodatkowych pojazdów w rejon stadionu, co przeczy idei dążenia do ograniczania ruchu pojazdów w uzdrowisku. Winno się generalnie promować ruch pieszzy, rowerowy, a także możliwość skorzystania z pobliskiej SKM lub komunikacji autobusowej.

3) UWAGA nr 3 złożona przez osobę prywatną w dniu 14 września 2018 r. (pismo Nr 13994/2018):

a) Uwaga dotyczy włączenia w zakres obszaru opracowania projektu planu terenu Wspólnoty Mieszkaniowej „Karlikowski Młyn” do Jednostki M-6 „Polna-3 Maja” oraz przyłączyć teren do obszaru opracowania projektu planu M-6/96. Należy powtórzyć całość procedury planistycznej z uwzględnieniem przywrócenia właściwej przynależności terenów od ich jednostek strukturalnych zgodnie z przyjętymi ustaleniami dokumentu Studium.

b) Wyjaśnić wyłączenie karty terenu 20.ZP z planu M-7/04 i przyłączenie jej do projektu planu M-6/06 oznaczając symbolem 2.ZP,WS. To samo dotyczy karty terenu drogi 36.KDW wyłączonej z planu M-7/04 i zmienionej na symbol 7.KDX na projekcie planu M-6/06. W związku z dokonanymi zmianami kart terenów na dwóch różnych planach, należy powtórzyć procedurę planistyczną wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko.

c) Na karcie terenu 3.US,U zaznaczyć wewnętrzną drogę i zjazd z terenu stadionu na ul. Jana z Kolna. Brak wykazania w opracowaniu ustaleń planu M-6/06 istniejącego i używanego połączenia drogowego samochodów od strony ulicy Jana z Kolna, jest rażącą wadą opracowania projektu. Należy ponownie przystąpić do rzetelnej inwentaryzacji obszaru planu i wykazać istniejące połączenie komunikacyjne terenu 3.US,U, co ma zasadnicze znaczenie dla opracowania projektu planu M-6/06.

d) Zlikwidować kartę terenu 9.KDD publiczną drogę dojazdową do terenu stadionu 3.US,U z wjazdem od ulicy 3 Maja ze względu na istniejące połączenie komunikacyjne od południowej strony stadionu. Dopuszczenie do kuriozalnego połączenia drogowego na granicy posesji należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej „Karlikowski Młyn” zagraża mieszkańcom i uzdrowisku Sopot. Należy ponownie przystąpić do opracowania projektu planu M-6/06 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i nowymi uzgodnieniami oraz wyłożyć do publicznego wglądu całość opracowania planistycznego.

e) Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu planu M-6/06 nie jest dokumentem wiarygodnym, nie wskazuje rzeczywistego i faktycznego stanu obszaru objętego projektem tego planu. W świetle braku wykazania istniejącej drogi i zjazdu z terenu stadionu 3.US,U należy przeprowadzić uczciwą inwentaryzację i analizę obszaru objętego projektem planu. Całość opracowania planistycznego ponownie wyłożyć do publicznego wglądu.

f) Obszar ochrony stanowiska archeologicznego utrzymać zgodnie z rysunkiem Studium oraz rysunkiem biegłego w prognozie oddziaływania na środowisko. Nie ma uzasadnienia tak radykalnego zmniejszenia ww. obszaru, tak ważnego w historii Karlikowa, Sopotu i Pomorza. Należy wykazać jaki numer ma to stanowisko w rejestrze zabytków archeologicznych. Ponowić uzgodnienia z PWKZ w Gdańsku.

g) Niezidentyfikowaną formę opisową na karcie terenu 3.US,U pod nazwą: obszar wydzielienia wewnętrznego „a” zmienić na osobną kartę terenu projektu planu M-6/06. Całość procedury planistycznej powtórzyć.

h) Z projektu planu wykreślić obszar wydzielienia wewnętrznego „b”, który nie został zaaprobowany przez biegłego. W rysunku prognozy oddziaływania na środowisko na str. 53 nie ma tego obszaru.

i) Nie dopuszczać do podwyższenia wysokości istniejącego obiektu o funkcji sportowej na terenie 3.US,U od strony graniczącej z posesjami nr 12 i 14 przy ulicy Króla Jana Kazimierza. Budynek posadowiony jest o więcej niż 1 metr wyżej w stosunku do graniczącego od wschodu terenu. Podwyższenie zabudowy oraz dopuszczenie do połączenia łącznikiem z nowym obiektem planowanym na karcie terenu 4.U spowoduje zacinienie, spadek nasłonecznienia, degradację zielonych ogrodów, brak światła słonecznego w mieszkaniach ww. posesji. Dopuszczenie do rozbudowy i podwyższenia obiektu obniży wartość materialną sąsiednich nieruchomości.

j) Należy wyjaśnić, czy działki geodezyjne nr 114/1 a.m. 35 oraz 115/1 a.m. 35 przy ul. Jana z Kolna należą do opracowania ustaleń projektu planu M-6/06. W związku z brakiem informacji w tekście planu, ani na rysunku planu, ani w prognozie odnośnie ustaleń dla tych działek należy dokonać właściwego zapisu w planie i ponownie opracować i uzgodnić całość projektu planu M-6/06.

k) Należy poinformować o planach dotyczących Ośrodka Zdrowia przy ulicy Jana z Kolna karta terenu 4.U ze względu na istotną funkcję lecznictwa, do której przywiązani są sopocianie. Należy pozostawić funkcję lecznictwa i Ośrodek Zdrowia NFZ. Nie dopuszczać do budowy dużej kubatury na terenie 4.U, która zacieni sąsiadujące od wschodu posesje 16-18 przy ulicy Króla Jana Kazimierza.

l) Dopuszczenie do realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 1.MW nie jest zgodne z priorytetami Programu Ochrony Środowiska dla miasta Sopotu na prawach powiatu na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2020 Aktualizacja, ponieważ dużą liczbę mieszkańców naraża się na podwyższony poziom hałasu. W tym wypadku jest to hałas kolejowy od linii E65 oraz SKM. Biegły nie zalecił żadnych działań ochronnych dla tej inwestycji graniczącej z terenem kolejowym. Jest to rażąca wada Prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu planu M-6/06. Należy powtórzyć całość prac planistycznych oraz ponownie wykonać prognozę.

l) Na terenie projektu planu M-6/06 biegły nie stwierdził istniejącego siedliska bezdomnych, terenu doprowadzonego do stanu katastrofy sanitarnej, zdewastowanego budynku, który grozi zawaleniem i licznych skupisk niebezpiecznych dla środowiska odpadów niesegregowanych i nieczystości. Należy ponownie opracować Prognozę oddziaływania na środowisko i uzyskać uzgodnienie Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego dla projektu planu M-6/06.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Ad. 3a) Władztwo planistyczne, w tym również ustalanie obszaru opracowania planu należy do gminy, a żaden akt prawny, jak również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zostało naruszone. W związku z tym nie ma żadnych przesłanek do ponawiania procedury z powodu opisanego w uwadze.

Ad. 3b) Uzasadnienie jak w ad. 3a), z włączeniem w opisane zagadnienie Prognozy oddziaływania na środowisko.

Ad. 3c) Nie istnieje przepis, który nakazuje w planach miejscowych zaznaczania wewnętrznej drogi i zjazdu. Nie ma żadnych przesłanek do ustalania przebiegu wewnętrznej komunikacji, w tym lokalizacji zjazdu, a już tym bardziej do ponawiania procedury z powodu opisanego w uwadze. Wspomnieć należy, że w § 2 pkt 5 uchwały ustalono definicję „terenu”, przez który należy rozumieć obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 3 uchwały oraz odpowiedniej karcie terenu, przeznaczony także m.in. pod ciągi komunikacyjne.

Ad. 3d) Uzasadnienie jak w ad. 1a), ad. 1b) oraz ad. 1c).

Ad. 3e) Prognoza sporządzona do projektu przedmiotowego planu miejscowego została wykonana rzetelnie i dokładnie, w zakresie uzgodnionym z właściwymi organami ochrony środowiska i inspekcji sanitarnej. Mało istotny wpływ realizacji planowanej na środowisko i zdrowie mieszkańców drogi, oznaczonej symbolem 9.KDD, nie wymagał dalszych dogłębionych analiz. Funkcjonowanie istniejących powiązań drogowych terenu stadionu z miejskim układem transportowym, również jest nie istotnym źródłem uciążliwości dla mieszkańców, a tym bardziej na fizjografię uzdrowiska, jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot. Dlatego nie wymagał poszerzonych analiz.

Ad. 3f) Zasięg objęty strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Archeologicznych został zmniejszony w trakcie uzgodnień na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu otrzymał uzgodnienie, więc nie ma potrzeby ponawiania trybu uzgadniania projektu planu.

Ad. 3g) Obszar wydzielenia wewnętrznego jest dopuszczalną formą zaznaczenia w terenie miejsca szczególnego, wymagającego określonych zasad kształtowania zabudowy. W przypadku obszaru wydzielenia wewnętrznego „a” wyznaczono w terenie 3.US,U konkretne miejsce dla usług turystyki, niemniej zagospodarowanie wokół hotelu (np. miejsca postojowe) będą mogły być realizowane również

poza obszarem wydzielienia wewnętrznego „a” (w granicach terenu 3.US,U). I odwrotnie – funkcjonowanie usług turystyki w obszarze wydzielienia wewnętrznego „a” będzie służyć np. usługom sportu położonym w pozostałej części terenu 3.US,U – na terenie wspólnej inwestycji. Oznaczenie terenu wydzielienia wewnętrznego zostało użyte w treści uchwały, a także oznaczone na rysunku planu, w tym wyjaśnione w oznaczeniach. („Obszar wydzielienia wewnętrznego” jest definicją samą w sobie.)

Ad. 3h) Obszar wydzielienia wewnętrznego „b” został wprowadzony w trakcie ustawowych uzgodnień na wniosek Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu uszczegółowienia zasad kształtowania zabudowy w zakresie wysokości zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy nowoprojektowanego budynku, a także sposobu lokalizacji zabudowy w stosunku do ulic. Wprowadzone przez to większe rygory w projekcie planu miejscowego wpływają w jeszcze większy sposób na walory kulturowe i krajobrazowe, przez co prognoza nie traciła swojej wartości merytorycznej.

Ad. 3i) Uzasadnienie jak w ad. 2a), ad. 2b), ad. 2c).

Ad. 3j) Działki nr 114/1 oraz 115/1 położone są poza obszarem opracowania planu miejscowego. Niezależnie od tego, czy określona działka znajduje się w obszarze opracowania planu, czy też poza tym obszarem, nie istnieje żaden prawny wymóg wykazywania numeracji działek. W przypadku przedmiotowych działek przylegających do granic planu wzdłuż ulicy Jana z Kolna zachowano czytelność rysunku planu, a tym samym jednoznaczność co do zakresu opracowania.

Ad. 3k) Wszelkie obwieszczenia i ogłoszenia ustawowe na etapie procedury planistycznej zostały prawidłowo przeprowadzone. Nie ma obowiązku powiadamiania poszczególnych użytkowników nieruchomości. Projekt planu miejscowego ustala dla terenu 4.U możliwość realizacji: urzędów organów władzy, administracji, biura, usługi zdrowia i opieki społecznej z wyłączeniem szpitali oraz domów opieki społecznej, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu detalicznego o łącznej powierzchni sprzedaży do 75 m² w budynku. Ponadto ustalenia projektu planu zaostrzyły warunki zagospodarowania terenu w stosunku do planu obowiązującego, ponieważ dla nowoprojektowanego budynku maksymalną powierzchnię zabudowy ograniczyły do 250 m². Dopuszcza się realizację i łączenie kolejnych budynków pod warunkiem łącznika pomiędzy budynkami, który winien być wycofany w stosunku do lica elewacji bocznych budynków o minimum 5m.

Ad. 3l) Projekt planu uwzględnia okoliczność sąsiedztwa z linią kolejową E65 i SKM oraz związanymi z nią uciążliwościami. W prognozie oddziaływania na środowisko czytamy m.in., że „Prognozuje się, że sama realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie zachowaniem obecnie przeciętnych warunków klimatu akustycznego. Planowane przeznaczenie terenu nie będzie w żaden sposób niekorzystnie wpływać na warunki akustyczne w jego granicach, a przede wszystkim, na tereny przyległej zabudowy mieszkaniowej, w tym na akustycznie chronione tereny uzdrowiska Sopot. Zgodnie z obowiązującymi przepisami do ustaleń analizowanego projektu planu wprowadzono odpowiednie zapisy, mające na celu kształtowanie odpowiednich standardów akustycznych na terenach włączonych w jego granice.” W karcie terenu 1.MW wpisano w ustępie 8 pkt 5, iż w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości terenu kolejowego (poza zachodnią granicą planu) ustala się zastosowanie w miarę potrzeby zabezpieczeń gwarantujących ochronę przed ponadnormatywnym hałasem oraz drganiami akustycznymi, doprowadzających poziom hałasu oraz drgań do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.

W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdza się m.in. na str. 29 i 35, że realizacja ustaleń przedmiotowego projektu planu jest zgodna z zadaniami i kierunkami rozwoju miasta zapisanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu oraz w aktualizacji Programu Ochrony Środowiska dla miasta Sopotu na prawach powiatu na lata 2011-2014 z uwzględnieniem perspektywy 2015-2020. Ponadto Prognoza na str. 24 określa najważniejsze obszary działań, które podejmowane są w Sopocie na podstawie ww. Programu.

Projekt planu uzyskał niezbędne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, a także Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sopocie.

Ad. 3l) Uwaga nie dotyczy sfery planowania i zagospodarowania przestrzennego. Obecność osób bezdomnych na terenie objętym projektem planu nie była przedmiotem analiz w ramach sporządzania prognozy pomimo tego, że jest to zjawisko uciążliwe dla mieszkańców. Należy stwierdzić, że poza miejscowym zagrożeniem sanitarnym, przebywanie tych osób nie stanowi zagrożenia dla środowisk

i zdrowia mieszkańców, a przede wszystkim nie wpływa niekorzystanie na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze klimatu uzdrowiska Sopot.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/31/2018

Rady Miasta Sopotu

z dnia 20 grudnia 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 2018 r. poz. 1945), Rada Miasta Sopotu rozstrzyga, co następuje:

I. BUDOWA DRÓG:

1) teren 9.KDD – budowa odcinka ulicy dojazdowej z placem do zawracania, długość ok. 135 m, szerokość minimalna w liniach rozgraniczających 10 m;

Realizacja finansowana z budżetu gminy, istnieją możliwości współfinansowania ze środków Unii Europejskiej, a w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy – ze środków gestorów sieci lub NFOŚiGW i WFOŚiGW. Istnieją również możliwości współfinansowania z zainteresowanymi inwestorami.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

Poza pasami drogowymi nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.