**UCHWAŁA NR XLVII/836/2023**

**RADY MIASTA SOPOTU**

**z dnia 12 października 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J. J. Haffnera 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 2023 r. poz. 977, zmiany: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, Dz. U. z 2023 r. poz. 1597, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 1,2,4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, zmiany: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, Dz. U. z 2023 r. poz. 1463, Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J. J. Haffnera w mieście Sopocie o symbolu C-1/05a zwany dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r.
2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

**odnoszące się do całego obszaru objętego planem**

**§ 2**

1. Plan, o którym mowa w § 1 zawiera część tekstową zwaną dalej „tekstem planu” i część graficzną zwaną dalej „rysunkiem planu”.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
   1. rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały;
   2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące Załącznik Nr 2 do uchwały;
   3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały:
   4. dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące Załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 3**

1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:
2. teren - obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, którego przeznaczenie zostało określone w § 4 w kartach terenów, przeznaczony między innymi pod zieleń, ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, sieci (w tym sieci telekomunikacyjne i infrastruktura telekomunikacyjna) oraz urządzenia infrastruktury technicznej (w tym urządzenia sieciowe oraz obsługujące je obiekty budowlane) i obiekty małej architektury, chyba że przepisy szczegółowe zawarte w § 4 stanowią inaczej;
3. maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę- dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu) do powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
4. zabudowa pierzejowa - zabudowa, utworzona przez budynki połączone na wspólnej granicy sąsiednich posesji, usytuowane wzdłuż frontowej linii zabudowy, tworzące układ ciągłej zabudowy wzdłuż ulic;
5. minimalna powierzchnia biologicznie czynna **-** minimalna wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
6. minimalny udział terenów zieleni - minimalna wielkość powierzchni gruntu pokrytego roślinnością w rozumieniu przepisów o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych określona w procentach, wyrażających stosunek tej powierzchni do powierzchni działki budowlanej;
7. linie zabudowy:
   1. przez nieprzekraczalne linie zabudowy rozumie się linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu,
   2. ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
8. dachy płaskie - dachy o kącie nachylenia połaci do 12º;
9. budynki objęte ochroną konserwatorską - budynki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej i/lub wojewódzkiej ewidencji zabytków;
10. usługi nieuciążliwe **-** usługi niepowodujące przekroczenia parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem lub działką, nie powodują nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym, nie pogarszają w znaczący sposób warunków użytkowania terenów sąsiadujących;
11. tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - tereny o funkcjach:mieszkaniowej (jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej), łączonej mieszkaniowo-usługowej lub usługowej, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej;
12. stawka procentowa- podstawa do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku   
    z uchwaleniem planu na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 wymienionej ustawy   
    o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
13. budynki istniejące– budynki zgodne ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu;   
    za istniejące budynki uznaje się również te, które uzyskały ostateczną decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę;
14. zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu   
    w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;
15. miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego   
    dla osób z niepełnosprawnością;
16. miejsce postojowe dla rowerów - stanowisko postoju rowerów wyposażone w stojak rowerowy dla dwóch rowerów;
17. wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu - maksymalna wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, minimalny udział terenów zieleni;
18. karta terenu- zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
19. Obszar objęty planem dzieli się na tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, gdzie symbole cyfrowe oznaczają kolejny numer terenu, a symbole literowe przeznaczenie terenu – główną funkcję.
20. Ustala się podział obszaru objętego planem na 2 tereny o łącznej powierzchni 1,28 ha, oznaczone symbolami dwucyfrowymi od 01 do 02 oraz ich przeznaczenie – główną funkcję – oznaczoną symbolami literowymi:
21. MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
22. KDD – teren publicznej drogi klasy dojazdowej.
23. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    * 1. elementami kształtującymi ład przestrzenny na obszarze objętym niniejszym planem są:
24. linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania lub różnych zasadach zagospodarowania,
25. linie zabudowy,
26. ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru planu zawarte   
    na rysunku planu,
27. ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w kartach terenów;
    * 1. zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lokalnego;
      2. wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określonych w niniejszej uchwale;
28. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
29. ustala się ochronę w maksymalnie możliwym stopniu powierzchni biologicznie czynnej   
    oraz istniejących zadrzewień; w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać stosowne zezwolenia wymagane przepisami prawa;
30. należy utrzymywać i uzupełniać istniejące lub wprowadzać nowe zadrzewienia przyuliczne   
    w formie dostosowanej do przekroju ulicy, o składzie gatunkowym i z zastosowaniem metod sadzenia, które zapewni im długotrwały wzrost w warunkach miejskich;
31. przy realizacji planu należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk chronionych gatunków dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa dotyczącymi ochrony gatunkowej; ustalenie nie stanowi przesłanki wystarczającej do uzyskania stosownych zezwoleń odpowiednich organów na odstępstwa od zakazów w stosunku do chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
32. wody opadowe z powierzchni utwardzonych dróg oraz parkingów i miejsc postojowych należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
33. wymaga się gromadzenia wód opadowych z dachów obiektów kubaturowych w celu ich późniejszego wykorzystania do prac porządkowych, pielęgnacyjnych, nawodnienia terenów zielonych itp.;
34. uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny;
35. zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami; działalność usługowa nie może powodować na granicy działki przekroczenia standardów jakości środowiska wymaganych dla zabudowy mieszkaniowej;
36. projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego;
37. należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
38. ewentualna lokalizacja stacji telekomunikacyjnej 5G musi spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego;
39. zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów przestrzennych wpływających na walory krajobrazowe obszaru objętego planem zostały określone w § 4, w kartach terenów.
40. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej:
41. obszar objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach stref A-2 konserwacji urbanistycznej i A-3 restauracji urbanistycznej (granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu) – zasady ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
42. w obszarze planu obejmującym fragmenty stref A-2 konserwacji urbanistycznej i A-3 restauracji urbanistycznej, ustala się:
    1. ochronę konserwatorską obiektów o wartościach kulturowych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wg ustaleń zawartych w pkt 4 niniejszego ust. 6,
    2. ochronę historycznej struktury przestrzennej, w tym: rozplanowania ulic, his­torycznych linii zabudowy, historycznej parcelacji oraz wysokości zabudowy - chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
    3. konieczność harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w kontekst urbanistyczny: nawiązanie skali, formy oraz lokalizacji nowej zabudowy do zabudowy historycznej,
    4. zachowanie proporcji wysokoś­ciowych kształtujących sylwetę całego zespołu oraz wnętrz ulicznych; ochronie podlega sylweta miasta widziana z Zatoki Gdańskiej,
    5. dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
    6. w przypadku budowy lub rozbudowy obiektów obowiązuje wymóg sporządzania studiów krajobrazowych, których zadaniem będzie uzasadnienie rozwiązań przyjętych w koncepcji architektonicznej w zakresie określenia gabarytów tych obiektów, zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów oraz rozwiązań materiałowych i kolorystycznych z nawiązaniem do dobrych przykładów architektury w okolicy;
43. w granicach planu znajdują się budynki objęte ochroną konserwatorską, w tym:
    1. wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego wyszczególnione w karcie terenu 01.MU i oznaczone na rysunku planu: przy ul. Królowej Jadwigi 3 (nr rejestru 888), 5 (nr rejestru 889), 7 (nr rejestru 891), 9 (nr rejestru 893),
    2. inne budynki ujęte w Gminnej i/lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w karcie terenu 01.MU i oznaczone na rysunku planu:

* przy ul. Bohaterów Monte Cassino 51, 55-57, 61,
* przy ul. Jana Jerzego Haffnera 2, 4, 8,
* przy ul. Morskiej 4;

1. zakres ochrony budynków wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego: wg przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
2. zakres ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską:
3. w przypadku robót budowlanych prowadzonych przy budynkach objętych ochroną konserwatorską wymagany priorytet działań konserwatorskich oraz stosowanie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
4. w przypadku dopuszczenia rozbiórki budynku objętego ochroną konserwatorską nowoprojektowany obiekt należy lokalizować w miejscu rozbieranego budynku, dla nowoprojektowanego obiektu wymagana historyczna forma i gabaryty,
5. w przypadku przebudowy budynku objętego ochroną konserwatorską dopuszcza się sytuowanie na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki zgodnie z historyczną lokalizacją budynku,
6. zachowanie zasady kompozycji bryły budynku, to jest:

* zachowanie wysokości budynków i kształtu dachów (kąty głównych połaci dachu), chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,
* zakaz zewnętrznego ocieplenia ścian,
* ochrona / odtworzenie historycznego materiału pokrycia dachowego,
* nie dopuszcza się okien połaciowych,
* zachowanie zasadniczych proporcji rzutu z dopuszczeniem rozbudowy do 10% powierzchni budynku mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych wyłącznie od strony elewacji wtórnie przekształconych lub nieeksponowanych od strony przestrzeni publicznych lub w formie dodania elementów takich jak np. weranda, ganek, wiatrołap, harmonijnie wpisujących się w budynek - niezależnie od wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w przepisach szczegółowych, chyba że inne ustalenia planu stanowią inaczej,

1. zachowanie zasady kompozycji elewacji budynku, to jest:

* zachowanie rozmieszczenia i wielkości historycznych otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych historycznej stolarki okiennej,
* zachowanie oryginalnej stolarki okiennej, a w przypadku wtórnej – zastosowanie historycznego materiału z dopuszczeniem możliwości zmiany konstrukcji okna przy zachowaniu podziału, profili w części zewnętrznej; w parterach usługowych dopuszcza się stosowanie ślusarki,
* zachowanie rodzaju materiału elewacji lub powrót do materiałów historycznych na podstawie materiałów archiwalnych,
* zachowanie historycznego detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
* zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany   
  w elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych;

1. obszar objęty planem położony jest w zasięgu obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej (wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu) – zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 2 niniejszego ust. 6;
2. warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
   * 1. dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i proporcji nowo projektowanych budynków, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycz­nej i współczesnej,
     2. wykluczenie dachów płaskich (dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci w przedziale 12º-45º),
     3. konieczność stosowania wyłącznie tradycyjnych materiałów budowlanych, tj. tynk, cegła, drewno, kamień w partii cokołowej, dachówka ceramiczna, blacha na rąbek, papa; kolorystyka elewacji powinna nawiązywać do historycznych kolorów wynikających z przeprowadzonych badań konserwatorsko – architektonicznych tj. badania stratygraficze;
3. w granicach planu znajduje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej: Kamienica „Krzywy Domek” przy ul. Bohaterów Monte Cassino 53 wyszczególniony w karcie terenu 01.MU i oznaczony na rysunku planu; zakres ochrony: zachowanie zasady kompozycji elewacji frontowej budynku, to jest:
   * 1. zachowanie rozmieszczenia i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, zachowanie zasady podziałów wewnętrznych stolarki okiennej,
     2. zachowanie rodzaju materiału elewacji lub powrót do materiałów oryginalnych na podstawie materiałów archiwalnych,
     3. zachowanie detalu architektonicznego lub przywrócenie na podstawie materiałów archiwalnych,
     4. zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany   
        w elewacjach budynku z wyjątkiem urządzeń dla osób z niepełnosprawnością;
4. obszar objęty planem znajduje się w strefie ochrony archeologicznej; roboty budowlane w obszarze strefy ochrony archeologicznej mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytków archeologicznych wymagają prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów:
6. obszar objęty planem położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w ust. 6, gdzie mają zastosowanie przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
7. obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie mają zastosowanie przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
8. obszar objęty planem położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie; należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami warstwy wodonośnej;
9. dla ludności z obszaru objętego planem należy zapewnić źródła nieskażonej wody pitnej   
   i technologicznej w ilościach, co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw oraz słyszalność syreny alarmowej.
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
11. w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń   
    i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
12. w przypadku łączenia i podziału nieruchomości podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w kartach terenów w § 4 w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych oraz z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami; dopuszcza się łączenie działek powstałych w wyniku ahistorycznych i wtórnych podziałów - w obrębie historycznych podziałów parcelacyjnych.
13. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
    1. ustalenia w zakresie komunikacji:
14. powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ulice Jana Jerzego Haffnera i Powstańców W-wy,
15. wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca do parkowania (mp) dla samochodów osobowych:

* funkcje mieszkaniowe: 1,0 mp / 1 mieszkanie,
* dla usług typu hotel: minimum - 0, maksimum - 1 mp / 5 miejsc noclegowych,
* inne funkcje usługowe: minimum - 0,5 mp / 100 m² powierzchni użytkowej, maksimum - 1,0 mp / 100 m² powierzchni użytkowej; dla działek nr 93 i 116, ark. 24 - 0 mp,

1. minimalny udział miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp - dla terenów, gdzie liczba miejsc postojowych przekracza 5,
2. minimalna liczba miejsc postojowych dla rowerów - ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mr) dla rowerów:

* zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna: 1 mr / 1 mieszkanie,
* dla usług typu hotel: 1 mr / 10 miejsc noclegowych,
* inne funkcje usługowe: 1 mr / 200 m² powierzchni usług, nie mniej niż 2 mr,

1. sposób realizacji miejsc do parkowania (mp) i miejsc postojowych dla rowerów (mr): w granicach działki budowlanej; w przypadku zmiany sposobu użytkowania dopuszcza się rezygnację z wymogów realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej,
2. wymogi zawarte w ust. 9 pkt 1 lit. c i lit. d nie dotyczą pasa drogowego drogi publicznej;
   1. zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
   2. odprowadzenie ścieków bytowych: do kanalizacji sanitarnej;
   3. odprowadzenie wód opadowych:
3. wody opadowe i roztopowe należy retencjonować i zagospodarować na terenie działki; dopuszcza się ich zrzut do kanalizacji deszczowej po uprzednim retencjonowaniu na warunkach zarządcy sieci,
4. odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc do parkowania wymaga oczyszczenia z zawiesin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych   
   do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci,
6. przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
   1. zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych   
      w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
   2. zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji,   
      z odnawialnych źródeł energii;
   3. zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
   4. gospodarowanie odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.
7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów: zakazuje się tymczasowego użytkowania, zagospodarowania i urządzania terenu w sposób niezgodny z ustalonym w planie.
8. Inne ustalenia dotyczące obszaru objętego planem:
9. ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych, dróg wewnętrznych;
10. przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;
11. dopuszcza się podział terenu wzdłuż linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określonych na rysunku planu;
12. dopuszcza się sytuowanie na granicy działki budynków w zabudowie odtworzeniowej i pierzejowej;
13. dopuszcza się zachowanie istniejących budynków w dotychczasowych gabarytach;
14. dopuszcza się podziały korygujące i porządkujące, w tym zwężenia pasów drogowych o szerokość ocieplenia budynków lub ich części, które przylegają do granicy tych pasów;
15. dopuszcza się nie więcej niż jedną kondygnację podziemną;
16. ustala się zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach oraz budynków gospodarczych i wiat, chyba, że inne ustalenia planu stanowią inaczej;
17. minimalne odległości sieci gazowych od obiektów budowlanych i drzew określają przepisy odrębne;
18. posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych obejmujące analizę i ocenę dokumentacji geotechnicznej, geologiczno-inżynierskiej i hydrogeologicznej; w przypadku gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, to jest przed przystąpieniem do projektowania wykonać ekspertyzę przewidującą skutki planowanych robót w obszarze oddziaływania inwestycji oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń.

Rozdział 2

**Przepisy szczegółowe**

**odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi – karty terenów**

**§ 4**

* 1. **Karta terenu 01.MU:**

1. powierzchnia: 1,06 ha;
2. przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym:
   1. wymagane usługi w parterach budynków wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino,
   2. zakres dopuszczalnych usług: usługi nieuciążliwe, w tym dla parterów budynków wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino - kultura, gastronomia, handel, obsługa turystyki, obowiązuje zakaz likwidacji funkcji gastronomicznej;
3. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
4. forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości wnętrz urbanistycznych ulic Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Jana Jerzego Haffnera i Morskiej,
5. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6,
6. pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w § 3 ust. 4 oraz w poniższych punktach niniejszej karty terenu;
7. zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1. linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dodatkowo dla działki nr 94/8 ustala się minimalne odległości zabudowy:
      * od granicy działki nr 93 (na odcinku poza strefą 20 m od południowej elewacji) - 6,0 m,
      * od granicy działki nr 92/3 - parter - 6,0 m, 1 piętro - 8,0 m, 2 piętro – 10,0 m;
   2. maksymalna wysokość zabudowy:

* 12,0 m, 4 kondygnacje nadziemne,
* dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 4 i 5, dla działki 94/8 na części budynku nr 55-57, 20 m od południowej elewacji na długości do 20 m dopuszcza się 16,5 m;
  1. maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 40%, dla działki nr 94/8 – 60%, dla budynków objętych ochroną konserwatorską wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 4 i 5,
  2. minimalna powierzchnia biologicznie czynna: dla działek o powierzchni zabudowy do 40%: 55%, dla pozostałych 10%, obowiązuje zachowanie przedogródków; na tarasach zabudowy działki 94/8 wymagana zieleń,
  3. minimalny udział terenów zieleni: dla działek o powierzchni zabudowy do 40%: 55%, dla pozostałych 10%,
  4. forma zabudowy: pierzejowa i wolno stojąca,
  5. geometria dachu: kąt nachylenia połaci 12º-45º,
  6. intensywność zabudowy: maksymalna – 5,0 (w tym dla kondygnacji nadziemnych 4,0); minimalna – 1,0,
  7. warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:
* minimalna wielkość działki: dowolna,
* szerokość frontu działek: dowolna,
* kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
  1. inne ustalenia:
* wymagane ogólnodostępne przejścia piesze, których kierunki określono na rysunku planu,
* zaleca się rozbiórkę 4 boksów garażowych położonych na działkach 94/9, 94/10, 94/11, 94/12 i dopuszcza się ich przeniesienie (odtworzenie) na działce 94/4 na granicy z działką 126 w zasięgu określonych linii zabudowy, jako jednego zespołu garaży naziemnych,
* ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach (z zastrzeżeniem jak wyżej) oraz budynków gospodarczych,
* wyklucza się krycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną;

1. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 8;
2. zasady ochrony środowiska i przyrody:
   1. w granicach terenu należy dążyć do wzrostu bioróżnorodności, w tym nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych,
   2. obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
   1. teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach stref A-2 konserwacji urbanistycznej i A-3 restauracji urbanistycznej (granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu) - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2,
   2. zasady ochrony budynków wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 4; budynki wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego

* ul. Królowej Jadwigi 3 (nr rejestru 888),
* ul. Królowej Jadwigi 5 (nr rejestru 889),
* ul. Królowej Jadwigi 7 (nr rejestru 891),
* ul. Królowej Jadwigi 9 (nr rejestru 893),
  1. zasady ochrony budynków objętych ochroną konserwatorską: wg ustaleń zawartych   
     w § 3 ust. 6 pkt 5; budynki objęte ochroną konserwatorską:
* ul. Bohaterów Monte Cassino 51, 55-57, 61,
* ul. Jana Jerzego Haffnera 2, 4, 8,
* ul. Morska 4,
  1. dla budynków przy ul. Jana Jerzego Haffnera 2 i 4 dopuszcza się możliwości podwyższenia o nie więcej niż 35 cm wyłącznie w przypadku uzasadnionym konstrukcyjną potrzebą wykonania wieńca – z warunkiem zachowania historycznych elementów więźby dachowej (profilowane końcówki krokwi, gzymsy, dekoracje laubzegowe),
  2. dla budynku przy ul. Bohaterów Monte Cassino 55-57 ochrona pierwotnej bryły budynku od ulicy Bohaterów Monte Cassino, na części budynku dopuszcza się możliwość nadbudowy wg ustaleń zawartych w pkt 4 lit. b,
  3. w granicach terenu znajduje się obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej: Kamienica „Krzywy Domek” przy ul. Bohaterów Monte Cassino 53; zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 8;

1. zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
3. teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, jak w pkt 7, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
4. teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
5. teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3;
6. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 9 niniejszej karty terenu;
7. zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   1. dostępność drogowa: od ulic Bohaterów Monte Cassino, Jana Jerzego Haffnera, Morskiej i Królowej Jadwigi,
   2. parkingi: wg ustaleń zawartych w § 3, ust. 9; niezależnie od powyższego, w przypadku wymiany istniejących budynków wymaga się jako minimum, budowy 1 kondygnacji parkingu podziemnego wraz z urządzeniami technicznymi, o powierzchni równej powierzchni zabudowy, zlokalizowanego w granicach działki niezależnie od linii zabudowy określonych na rysunku planu; ustala się możliwość budowy windy jako obiektu integralnie związanego z parkingiem podziemnym, również niezależnie od linii zabudowy określonych na rysunku planu,
   3. dopuszcza się rezygnację z wymogów parkingowych, o których mowa w lit. b w wypadku przebudowy istniejącej zabudowy,
   4. zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
8. sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
   1. **Karta terenu 02.KDD:**
9. powierzchnia: 0,22 ha;
10. przeznaczenie: **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej; dopuszcza się wykorzystanie części pasa drogowego na cele ciągu pieszego połączonego z ul. Bohaterów Monte Cassino;
11. klasa i nazwa ulicy: dojazdowa, ul. Jana Jerzego Haffnera;
12. parametry i wyposażenie:
    1. szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
    2. inne parametry: nie ustala się,
    3. wyposażenie: dopuszcza się szpalery drzew wg pkt 7 lit. a, sezonowe ogródki gastronomiczne i inne elementy wyposażenia ulic i ciągów pieszych;
13. powiązania z układem zewnętrznym: w zakresie komunikacji drogowej poprzez ulice Morską i Jakuba Goyki; w zakresie uzbrojenia do układu magistralnego;
14. zasady ochrony środowiska i przyrody: odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych - wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 9;
15. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego:
    1. teren położony jest w granicach zabytkowego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją Nr KI.IX/0138/79 z dnia 12.02.1979 r., zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w granicach stref A-2 konserwacji urbanistycznej i A-3 restauracji urbanistycznej (granicę między strefami uwidoczniono na rysunku planu) - zasady ochrony wg ustaleń zawartych w § 3 ust. 6 pkt 2,
    2. wymagana ochrona i uzupełnienie drzewostanu historycznej alei ul. Jana Jerzego Haffnera;
16. zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
17. tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: wg ustaleń zawartych w pkt 4 lit. c,
18. urządzenia techniczne: dopuszcza się,
19. zieleń: dopuszcza się;
20. sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
    1. teren położony jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
    2. teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy art. 38 pkt 2 oraz art. 38a ust. 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,
    3. teren położony jest w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w § 3 ust. 7 pkt 3;
21. szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zagospodarowanie zgodne z przepisami wyszczególnionymi w pkt 9 niniejszej karty terenu;
22. sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

**Przepisy końcowe**

**§ 5**

Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30%.

**§ 6**

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

**§ 7**

Tracą moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem:

* 1. uchwała Nr XXIII/423/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 11 marca 2005 r., poz. 453);
  2. uchwała Nr XXXVI/622/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72, poz. 1501 z dn. 10 lipca 2006 r.);
  3. uchwała Nr V/52/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 9 lutego 2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Bohaterów Monte Cassino oraz Placu Konstytucji 3 Maja w mieście Sopocie (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 73 z dn. 2 kwietnia 2007 r., poz. 1091);
  4. uchwała Nr XXII/293/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 09 stycznia 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopocie dla terenu oznaczonego symbolem 01 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 67 z dn. 21 maja 2009 r. poz. 1338).

**§ 8**

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

PRZEWODNICZĄCY

Rady Miasta Sopotu

*/-/ Piotr Bagiński*

Sprawdzono

Pod względem prawnym

12.X.2023 /-/ Anita Sałek

radca prawny

**UZASADNIENIE**

Projekt planu opracowany został w oparciu o Uchwałę Nr XVI/304/2020 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i J.J. Haffnera w mieście Sopocie.

Zgodnie z w/w uchwałą Rady Miasta Sopotu projekt planu obejmuje teren w kwartale ulic Bohaterów Monte Cassino, Królowej Jadwigi, Morską i Jana Jerzego Haffnera o powierzchni 1,28 ha.

Obszar objęty projektem planu położony jest w granicach zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa gdańskiego pod nr 771 decyzją z dnia 12 lutego 1979 r. zmienioną decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego Nr DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) z dnia 09.03.2010 r. (aktualny numer w rejestrze zabytków województwa pomorskiego - 936), w strefie A-2 konserwacji urbanistycznej. Zapisy projektu planu dostosowane są do warunków ochrony konserwatorskiej.

Obszar objęty projektem planu położony jest w ścisłym centrum miasta i jednocześnie w zasięgu strefy B1 ochrony uzdrowiskowej. Art. 38 pkt 2 ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych określa dla całej strefy „B” ochrony uzdrowiskowej procentowy udział terenów zieleni, czyli powierzchni gruntu pokrytej roślinnością trwałą lub sezonową, na nie mniej niż 50%. W projekcie planu przyjęto niższe wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i minimalnego udziału terenów zieleni. Przyjęte wskaźniki są dostosowane do warunków istniejącego zainwestowania ścisłego centrum miasta i nie wpłyną na obniżenie wielkości terenów zieleni w strefach „B” (w strefach „B1” i B2” znajduje się łącznie 900,7 ha terenów zieleni, co stanowi 82,7% ich powierzchni, a powierzchnia obszaru objętego projektem planu to zaledwie 1,28 ha).

W projekcie planu wprowadzono nowe zapisy dotyczące ochrony zabytków, zgodne ze stanowiskiem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku wynegocjowanym w ramach uzgodnień sąsiadujących planów miejscowych. Skorygowano też wskaźniki parkingowe w dostosowaniu do realnych możliwości parkowania oraz aktualnych zasad stosowanych obecnie w planach miejscowych w centrum Sopotu.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r. Obszar planu znajduje się w zasięgu wydzielonego terenu centrum, w jednostce strukturalnej C-1 „Dolny Sopot - Centrum”, gdzie funkcją dominującą są usługi o zasięgu ponadlokalnym z preferencją dla usług z zakresu kultury i gastronomii oraz mieszkalnictwo, wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino w parterach budynków – usługi z zakresu kultury, gastronomii, handlu, obsługi turystyki. Teren sąsiaduje ze śródmiejskim ciągiem pieszym, ul. Bohaterów Monte Cassino.

Projekt planu jest zgodny z zapisami Strategii Rozwoju Miasta Sopotu na lata 2022 - 2030 uchwalonej uchwałą Nr XL/685/2022 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2022 r. Projekt planu realizuje cele operacyjne określone w Strategii, w tym przede wszystkim - Cel operacyjny *2.2. Nowe potencjały*, poprzez wskazane, główne kierunki działań: *2.2.1. Wzmacnianie roli Sopotu w skali obszaru metropolitalnego i Polski*, w szczególności *b. Wzmocnienie ekonomicznego i kulturowego wymiaru działania obiektów-ikon Sopotu* (w granicach planu znajduje się fragment ścisłego centrum miasta z licznymi obiektami zabytkowymi, a także obiekt-ikona tzw. „Krzywy Domek”).

Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie. Wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2022 r. do 30 maja 2022 r. W okresie wyłożenia, w dniu 24 maja 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 13 czerwca 2022 r. nie wniesiono uwag. W wyniku uzupełnienia części tekstowej, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r. W okresie wyłożenia, w dniu 26 czerwca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 31 lipca 2023 r. wniesiono jedną uwagę. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do uchwały.

W procesie planistycznym został zapewniony czynny udział społeczny w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zmianami) poprzez stosowne obwieszczenie Prezydenta Miasta Sopotu zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu, ogłoszenie w lokalnej prasie, na stronie internetowej miasta Sopotu, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w publicznie dostępnym wykazie danych o środowisku SIOS.

**Podsumowanie wynikające z art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko**

Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego rozpatrywano rozwiązania alternatywne w zakresie ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu, dotyczących przeznaczenia i parametrów poszczególnych elementów zagospodarowania terenu.

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

Dla proponowanych w projekcie planu ustaleń uzyskano, wymagane przepisami prawa, opinie oraz uzgodnienia, co przesądziło o ostatecznym wyborze rozwiązań.

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

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

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

* nie będzie źródłem zanieczyszczenia gruntów w jego granicach oraz na terenach przyległych,
* nie wpłynie na pogorszenie jakości wód podziemnych oraz nie będzie źródłem zagrożenia zanieczyszczenia tych wód,
* nie wpłynie na zmianę korzystnego poziomu pól elektromagnetycznych,
* nie wpłynie na zmianę walorów krajobrazowych obszaru planu.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie oddziaływać na wartości przyrodnicze i krajobrazowe terenów przyległych. Również nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny, a przede wszystkim na właściwości lecznicze i klimatyczne uzdrowiska oraz nie będzie niekorzystnie oddziaływać lub ograniczać funkcjonowania zakładów lecznictwa uzdrowiskowego i urządzeń lecznictwa uzdrowiskowego uzdrowiska Sopot.

Ad 2) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku zaopiniował projekt planu z dwoma uwagami, które zostały uwzględnione w projekcie planu. Organy inspekcji sanitarnej - Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sopocie zaopiniowały projekt planu – bez uwag.

Ad 3) W trybie wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu wniesiono jedną uwagę do projektu planu. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zawiera Załącznik Nr 2 do uchwały. Uwaga odnosi się częściowo do Prognozy oddziaływania na środowisko. Zdaniem autora uwagi Prognoza przyzwala na zagrożenia dla mieszkańców narażonych na nadmierne zainwestowanie terenu przewidziane w projekcie planu i bagatelizuje stan poziomu hałasu w tym rejonie miasta. Ponadto nie zawiera ustalenia zawartego w opinii RDOŚ w brzmieniu: „*Możliwa lokalizacja stacji telekomunikacyjnej 5G nie może powodować negatywnego oddziaływania na ludność w zakresie promieniowania elektromagnetycznego”* oraz nie wskazuje miejsca pomiarów poziomu pól elektromagnetycznych dokonywanych przy ul. Powstańców Warszawy.

Projekt planu nie przewiduje nowych inwestycji w granicach planu w stosunku do ustaleń obowiązującego planu. Dopuszcza jedynie możliwość podwyższenia budynków przy ul. Haffnera 2 i 4 o 35 cm wyłącznie w przypadku uzasadnionym konstrukcyjną potrzebą wykonania wieńca. Prognoza oddziaływania na środowisko odnosi się do ustaleń projektu planu i ocenia je w aspekcie ochrony środowiska. Hałas w ścisłym centrum miasta jest problemem, którego nie rozwiążą ustalenia projektu planu, ani tym bardziej Prognoza oddziaływania na środowisko. Prognoza z racji celu jakiemu ma służyć nie zawiera ustaleń. Jak wyżej stwierdzono odnosi się do ustaleń projektu planu i ocenia je w aspekcie ochrony środowiska. Z kolei ustalenia projektu planu przytaczają uwagę RDOŚ zawartą w opinii z dn. 17.01.2022 r. – w § 3 ust. 5 pkt 10, w brzmieniu: *„10) ewentualna lokalizacja stacji telekomunikacyjnej 5G musi spełniać warunki wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące oddziaływania promieniowania elektromagnetycznego*”. Zgodnie z treścią Prognozy str. 53 *„Na terenie Sopotu pomiary natężenia poziomu pola elektromagnetycznego mierzone są przy ul. Powstańców Warszawy.”* Dane takie pochodzą z corocznie publikowanych przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska raportów z pomiarów okresowych promieniowania elektromagnetycznego. Jest to informacja wystarczająca dla potrzeb problematyki Prognozy oddziaływania na środowisko w celu oceny skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i zdrowie mieszkańców. Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej zawsze poprzedzona jest uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na jej lokalizację, a ponadto w Sopocie obowiązują przepisy ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Wobec przedstawionych wyżej wyjaśnień, powyższych uwag nie uwzględniono w omawianych dokumentach.

Ad 4) Położenie obszaru objętego projektem planu oraz przyszłe jego zagospodarowanie wyklucza jakąkolwiek możliwość powstania transgranicznych oddziaływań na środowisko. Obszar Sopotu i jego najbliższe otoczenie nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a odległości granic miasta od granicy państwa jest znaczna. Prognozuje się, że wpływ realizacji ustaleń analizowanego projektu planu nie będzie mieć oddziaływania transgranicznego w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, nie przeprowadzono zatem postępowania w tym zakresie.

Ad 5) Monitoring to system kontrolno-decyzyjny umożliwiający identyfikację i prognozowanie stanu środowiska na podstawie opracowywanych prognoz przy uwzględnianiu zwłaszcza potrzeb gospodarczych, społecznych, zdrowotnych i rekreacyjnych. W Prognozie oddziaływania na środowisko nie określono terminów i elementów środowiska, które należałoby monitorować w wyniku realizacji ustaleń analizowanego projektu planu. Monitorowanie skutków zmian w środowisku powstałych w skutek realizacji ustaleń projektu planu (o ile można mówić o istotnych, odczuwalnych i zauważalnych zmianach) będzie można analizować na podstawie sporządzonej nowej edycji map akustycznych dla dróg w mieście (2020 rok), oceny stanu aerosanitarnego uzdrowiska, oceny stanu zachowania przyrody   
w mieście. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta w celu oceny aktualności planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium. W tym okresie dokonywana będzie ocena skutków realizacji ustaleń, między innymi, analizowanego projektu planu w kontekście zgłoszonych wniosków o ich zmianę lub o zmianę studium. Możliwość realizacji tych wniosków będzie także uzależniona od skutków realizacji obowiązującego planu na środowisko przyrodnicze i warunki życia mieszkańców. Ponadto w okresie sporządzania nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, czy nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego projektem planu, a także w czasie wykonywania opracowań ekofizjograficznych podstawowych, również będzie można przeanalizować ewentualne skutki realizacji ustaleń analizowanego projektu planu.

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

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

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zostały sformułowane w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko. Grunty leśne i rolne nie występują w granicach projektu planu.

Z kolei wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zweryfikowane w ramach uzgodnień z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Gdańsku. W granicach projektu planu znajdują się budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Występuje również obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – Kamienica Krzywy Domek przy ul. Bohaterów Monte Cassino 53.

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

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

Uwzględniono także potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (projekt planu zostanie zweryfikowany w ramach procedury uzgodnień w tym zakresie), a także potrzeby interesu publicznego. W projekcie planu uwzględniono również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez odpowiednie zapisy.

Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie - w dniach od 6 maja 2022 r. do 30 maja 2022 r. oraz od 13 czerwca 2023 r. do 7 lipca 2023 r. W dniach 24 maja 2022 r. i 26 czerwca 2023 r. przeprowadzono dyskusje publiczne nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zachowana została jawność i przejrzystość procedur planistycznych.

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

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Plan miejscowy terenu zabudowanego i zagospodarowanego nie wymaga zapisów minimalizujących transportochłonność układu przestrzennego, a także rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

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

Prezydent Miasta Sopotu dokonał tej analizy w ramach kadencji 2010 – 2014. Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr XVII/190/2012 z dnia 24.02.2012 r. w sprawie aktualności studium miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta Sopotu. Wieloletni program sporządzania planów miejscowych dopuścił możliwość sporządzania nieprzewidzianych zmian planów ze względu na wnioski właścicieli terenów, a także wskutek zmieniających się przepisów prawa. Do tej grupy planów zaliczyć należy przedmiotowy projekt planu.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami związanymi z koniecznością wykupu gruntów (art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), budową nowych połączeń komunikacyjnych i parkingów. Jednocześnie nie przewiduje się wpływów ze zbycia nieruchomości komunalnych.

WICEPREZYDENT MIASTA

*/-/ Marcin K. Skwierawski*

NACZELNIK

Wydziału Urbanistyki i Architektury

/-/ mgr inż. arch. Anna Jakubowska