



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 07.07.2022 r.

Poz. 2616

UCHWAŁA NR XXXV/597/2022 RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 19 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Podgórnej 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 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 559, zmiany: Dz. U. z 2022 r. poz. 583), w związku z uchwałą Nr XXI/354/2020 Rady Miasta Sopotu z dnia 22 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Podgórnej w mieście Sopocie, **Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje :**

§ 1. Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/522/2018 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 marca 2018 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Podgórnej w mieście Sopocie (symbol planu M-2/02b), zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni ok. 2,2 ha w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki:

- 1) **załącznik nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4** – dane przestrzenne zgodnie z art. 67 a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 1. **Przepisy ogólne**

§ 3. Wyjaśnienie pojęć i definicji użytych w planie:

- 1) **Przepisy odrębne** – przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **Przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, którego powierzchnia użytkowa musi wynosić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków, usytuowanych na działce budowlanej;
- 3) **Przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż przeznaczenie podstawowe, które plan dopuszcza w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 4) **Usługi nieuciążliwe** – to usługi nie zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 5) **Wskaźnik powierzchni zabudowy** – dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków znajdujących się w obrębie działki lub terenu do powierzchni tej działki lub terenu;
- 6) **Nieprzekraczalna linia zabudowy** – oznacza granicę usytuowania budynków na działce budowlanej. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu otaczającego terenu a także schodów zewnętrznych i pochylni zewnętrznych. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów, wysuniętych nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów i wykusy wysuniętych nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **Powierzchnia biologicznie czynna** – teren biologicznie czynny, rozumiany w myśl przepisów odrębnych;
- 8) **Dach symetryczny** – rozumiany jako dach nad główną bryłą budynku, którego połacie mają ten sam kąt nachylenia oraz jednakową długość a linia ich przecięcia (kalenica) znajduje się na jednym, najwyższym poziomie dachu;
- 9) **Dach płaski** – dach o kącie nachylenia do 10°;
- 10) **Kalenica główna** :
 - w przypadku, gdy budynek posiada więcej niż jedną kalenicę o tej samej długości na różnych wysokościach względem siebie, za kalenicę główną uważa się najwyższą z nich,
 - w przypadku istnienia kilku kalenic o tej samej długości i wysokości względem siebie za kalenicę główną uważa się tę z kalenic, której odległość od pionowej płaszczyzny, przechodzącej przez frontową granicę działki budowlanej jest najmniejsza;
- 11) **Kąt nachylenia połaci dachu** – kąt nachylenia płaszczyzny połaci względem płaszczyzny poziomej. Kąt nachylenia połaci dachu nie odnosi się do dolnej części połaci w przypadku dachów mansardowych a także do lukarn, naczółków oraz zadaszeń wejść i ogrodów zimowych;
- 12) **Elewacja frontowa** – elewacja budynku znajdująca się od strony frontu działki, zdefiniowanego według przepisów odrębnych;
- 13) **Szerokość frontu działki** – szerokość działki mierzona od strony drogi publicznej lub innej drogi, z której realizowany jest wjazd na działkę;
- 14) **Zagospodarowanie tymczasowe** – zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określonych na 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.

§ 4. Na obszarze opracowania planu ustala się 9 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych kolejnymi numerami od 01 do 09. Ponadto ustala się przeznaczenie terenów pod określone funkcje, oznaczone literami.

Rozdział 2. **Oznaczenia graficzne planu**

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) strefy przeznaczone do zagospodarowania zielenią.

2. Ustala się następującą symbolikę przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN, MW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej;
- 3) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 4) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 6) **TE** – teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 7) Tereny komunikacji:
 - a) **KD-D** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
 - b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
 - c) **KDW/KS** – teren dróg wewnętrznych wraz z terenami obsługi komunikacji.

Rozdział 3. Ogólne ustalenia planu

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nie dopuszcza się kształtowania dachów w formie dachów namiotowych;
- 2) w dachach stromych dopuszcza się naczółki oraz lukarny;
- 3) na garażach dobudowanych dopuszcza się tarasy;
- 4) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru nowej zabudowy mieszkaniowej ponad poziom terenu, mierzone w najwyższym położonym punkcie na obrysie budynku – 0,80 m;
- 5) obowiązuje zakaz realizacji obiektów tymczasowych i substandardowych.

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje ograniczenie ingerencji w środowisko przyrodnicze poprzez zachowanie istniejącej rzeźby terenu – ustala się zakaz likwidacji istniejących skarp;
- 2) maksymalnie ograniczyć rozmiary placów budów i rygorystycznie przestrzegać zasad ochrony środowiska w tym przede wszystkim chronić środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem;
- 3) dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe;
- 4) działalność usługową prowadzić przy zastosowaniu rozwiązań organizacyjnych, technicznych lub technologicznych zapewniających brak oddziaływań mogących powodować uciążliwości dla ludzi lub pogarszać warunki higieniczne i zdrowotne na danym terenie lub na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, ustalone w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dla terenów MN, MW i MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - c) dla terenu MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) w częściach terenów MN i MW/U ustala się strefy przeznaczone do zagospodarowania zielenią, oznaczone symbolem graficznym na rysunku planu, w których obowiązuje zachowanie i ochrona istniejących skarp oraz zachowanie i ochrona istniejącej zieleni wysokiej, dla której dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne i pielęgnacyjne;
- 7) w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką;
- 8) uzupełnienia zieleni z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 9) obszar opracowania planu znajduje się w zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 111 Subniecka Gdańska – nie dopuszcza się użytkowania mogącego zanieczyścić wody podziemne.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu na obszarze opracowania planu zawarto w ustaleniach szczegółowych, w rozdziale 4.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty planem położony jest w granicach zespołu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego – 936), w strefie ochrony otoczenia zespołu zabytkowego, w wyodrębnionej strefie B-1 ograniczenia gabarytu;
- 2) na obszarze opracowania planu nie znajdują się obiekty zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską;
- 3) obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo-architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia (w tym wysokości i szerokości frontów).

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzeniami publicznymi w granicach opracowania planu jest teren oznaczony symbolem ZP oraz teren komunikacji KD-D (ul. Podgórna);
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych przewidzieć udogodnienia dla osób ze szczególnymi potrzebami, w tym dla osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziale 4.

2. Powierzchnię zabudowy oraz intensywność zabudowy większe niż ustalone w planie, istniejące w momencie wejścia w życie planu, uważa się za dopuszczone.

3. Parametry i cechy zabudowy jak: wysokość, szerokość elewacji frontowej, sposób usytuowania budynku względem drogi dojazdowej, forma dachu, kąt nachylenia połaci dachu inne niż ustalone w planie, istniejące w momencie wejścia w życie planu, uważa się za dopuszczone.

4. Powierzchnię biologicznie czynną mniejszą niż ustalona w planie, istniejącą na działce budowlanej w momencie wejścia w życie planu, uznaje się za dopuszczoną.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz ograniczenia w użytkowaniu poszczególnych terenów, wynikające z przepisów odrębnych:

1. Obszar opracowania planu położony jest w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska Sopot – obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów według przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie ustalono przepisami odrębnymi terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, dotyczących gospodarki nieruchomościami.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują następujące ustalenia:

1) dla terenów MN i MN,MW:

- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 17,0 m;

2) dla terenu MW:

- a) minimalna powierzchnia działki – 900 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m;

3) dla terenu MW/U:

- a) minimalna powierzchnia działki – 2500 m²;
- b) minimalna szerokość frontu działki – 35,0 m;

4) granice działek wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do pasa drogowego, z tolerancją 10%.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, nie wymienione w § 12 określono w szczegółowych ustaleniach planu w rozdziale 4.

§ 15. 1. Powiązania komunikacyjne obszaru opracowania planu z układem zewnętrznym poprzez sąsiadujące z nim od strony północnej oraz wschodniej ulice lokalne (ul. Kraszewskiego oraz ul. Wejherowską).

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z istniejącej drogi dojazdowej (ul. Podgórna) oraz istniejących dróg wewnętrznych;
- 2) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla nowej zabudowy projektować na terenie, na którym ma zostać zrealizowana dana inwestycja, wg następujących wskaźników, uwzględniających miejsca parkingowe lokalizowane w garażach:
 - a) **budynki mieszkalne jednorodzinne** : min. 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
 - b) **budynki mieszkalne wielorodzinne** : min. 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie;
 - c) **obiekty gastronomiczne** : min. 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca dla gości;
 - d) **obiekty usługowe** : min. 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy;
- 3) ponadto zapewnić dla nowej zabudowy miejsca parkingowe dla rowerów wg następujących wskaźników:
 - a) **budynki mieszkalne wielorodzinne** : min. 0,8 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
 - b) **obiekty usługowe** : min. 2 miejsca parkingowe na 1 obiekt usługowy;
- 4) w ramach lokalizowania miejsc parkingowych dla nowej zabudowy zapewnić miejsca parkingowe przystosowane dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi od 4 do 15,
 - 2 miejsca parkingowe jeżeli ogólna liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15.

3. Ustala się następujące zasady obsługi oraz rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych, roztopowych, infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych:
 - a) 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;
 - b) odprowadzenie wód opadowych z jezdni i z powierzchni miejsc do parkowania wymaga oczyszczenia z zawieszin, osadów i substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) odprowadzenie wód infiltracyjnych i wód z odwodnienia wykopów budowlanych do kanalizacji deszczowej jest możliwe tylko na warunkach zarządcy sieci;
 - d) przewidzieć rozwiązania projektowe zabezpieczające nieruchomości przed zalewaniem w przypadku deszczy nawalnych;
 - e) projektowanie i utrzymywanie terenów zielonych powinno być związane z gospodarowaniem wodami opadowymi, retencją np. przez ogrody deszczowe bądź zbiorniki retencyjne z funkcją podlewania zieleni, dachy zielone, nawierzchnie przepuszczalne;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych w oparciu o niskoemisyjne źródła ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych;
- 5) gospodarka odpadami – selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z istniejącej sieci gazowej oraz poprzez jej rozbudowę z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) telekomunikacja – zaopatrzenie odbiorców w łącza telefoniczne poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) sieci infrastruktury technicznej prowadzić głównie na terenach zieleni lub w liniach rozgraniczających dróg;
- 10) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na pozostałych terenach, w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym zainwestowaniem; dopuszcza się wydzielenia dla potrzeb infrastruktury technicznej niepowodujące zmiany przeznaczenia terenu;
- 11) sieci infrastruktury technicznej realizować w miarę możliwości jako podziemne;
- 12) na obszarze opracowania planu zapewnić odpowiednie zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymogami, zawartymi w przepisach odrębnych;
- 13) zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych i dotyczącymi m. in. zapewnienia dostępu dla służb ratowniczych.

§ 16. Dla terenów znajdujących się w granicach opracowania planu ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4. Szczegółowe ustalenia planu

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) w części terenu pomiędzy południową linią rozgraniczającą terenu 07 KD-D (ul. Podgórna) i południową granicą obszaru opracowania planu ustala się bezwzględna ochronę istniejących drzew wraz z ich koronami – przy projektowaniu budynków w tej części terenu uwzględnić średnicę korony drzew tak, aby realizacja inwestycji nie spowodowała ich uszkodzenia;
 - 2) pozostałe ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 5 lit. a, pkt 6, 8, 9; dla części terenu nie wymienionej w punkcie 1 dodatkowo wg § 7 pkt 7.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) ustalenia wg § 9.
4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 3,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 KD-D, w odległości 5,0 m od zachodniej granicy obszaru opracowania planu w północnej części terenu oraz na granicy strefy przeznaczonej do zagospodarowania zielenią, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy:
 - a) dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: do 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla działek o powierzchni od 500 m² wzwyż: do 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna:
 - dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 1,2,

- dla działek o powierzchni od 500 m² wzwyż: 1,0;

- 4) wysokość zabudowy – do 12,5 m; dla przebudowywanych budynków o dachach płaskich wysokość ogranicza się do 10,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3; w budynkach o dachach stromych ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 6) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe; dla garaży jednostanowiskowych dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) kąt nachylenia połaci dachów stromych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: od 35° do 45°;
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
- 8) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 16,0 m;
- 9) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom, w przypadku dachów stromych, stosować pokrycie dachu dachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu);
- 10) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 11) zabudowę realizować jako wolno stojącą;
- 12) budynki mieszkalne sytuować kalenicą główną równoległe lub prostopadle do linii rozgraniczającej drogijazdowej;
- 13) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na jedną działkę budowlaną;
- 14) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 15) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 16) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) w strefie przeznaczonej do zagospodarowania zielenią – minimum 90 % powierzchni tej strefy;
 - b) w pozostałej części terenu – minimum 55% powierzchni działki budowlanej (dla działki obejmującej strefę przeznaczoną do zagospodarowania zielenią z wyłączeniem powierzchni tej strefy);
- 17) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 1-5, § 13 ust. 2 pkt 1, 4.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustalenia wg § 9 i § 12 ust. 1.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 pkt 2 lit. a;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 MN,MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej** :

- 1) dopuszcza się budynki mieszkalne do 4 mieszkań.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 2, 5 lit. b, pkt 7, 8, 9.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 3,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 KD-D i na przedłużeniu tej linii w kierunku północnym, w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 KD-D w północnej części terenu, w odległości 4,0 m od północnej granicy obszaru opracowania planu oraz w linii zabudowy istniejącego budynku zlokalizowanego wzdłuż tej granicy a także w odległości 5,0 m od zachodniej granicy obszaru opracowania planu;
- 2) powierzchnia zabudowy:
 - a) dla działek o powierzchni poniżej 300 m² – do 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) dla pozostałych działek – do 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,1;
 - b) maksymalna:
 - dla działek o powierzchni poniżej 300 m²: 1,4,
 - dla pozostałych działek: 1,0;
- 4) wysokość zabudowy – do 12,5 m; dla budynków o dachach płaskich wysokość ogranicza się do 11,0 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3; w budynkach o dachach stromych ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- 6) rodzaje dachów – dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe; dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) kąt nachylenia połąci dachów stromych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: od 35° do 45°;
 - b) dla budynków gospodarczo-garażowych: od 25° do 40°;
- 8) w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom, w przypadku dachów stromych, stosować pokrycie dachu dachówką w kolorze naturalnej dachówki ceramicznej (odcienie ciemnej czerwieni i brązu);
- 9) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 10) zabudowę realizować jako wolno stojącą;
- 11) dopuszcza się jeden budynek mieszkalny na jedną działkę budowlaną;
- 12) dla działek o powierzchni poniżej 300 m² dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy; dla całego terenu dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych (o funkcjach występujących razem lub osobno) bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 13) w przypadku realizowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zakaz budowy garaży naziemnych wolno stojących pojedynczych lub w zespołach;
- 14) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500 m²;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 16) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 1-5, § 13 ust. 2 pkt 1, 4.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustalenia wg § 9 i § 12 ust. 1.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 pkt 2 lit. a, b, pkt 3 lit. a;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 2, 5 lit. b, pkt 7, 8, 9.
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej terenu 07 KD-D, na linii rozgraniczającej terenu 08 KDW/KS oraz w odległości 5,0 m od północnej granicy obszaru opracowania planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,2;
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) wysokość zabudowy – do 11,5 m;
- 5) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3;
- 6) rodzaje dachów: płaskie;
- 7) elewacje – stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych; dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych; nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych;
- 8) garaże realizować jako podziemne;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 45 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) pozostałe ustalenia wg § 6 pkt 4, 5, § 13 ust. 2 pkt 2, 4.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustalenia wg § 9 i § 12 ust. 1.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 pkt 2 lit. b, pkt 3 lit. a, pkt 4;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **04 MW/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami :**

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi w formie dobudowanej lub lokalizowane w odrębnym budynku;
- 3) wyklucza się samodzielne występowanie funkcji usługowej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązują ustalenia wg § 7 pkt 1, 2, 3, 4, 5 lit. c, pkt 6, 7, 8, 9.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 5,0 m od północnej granicy obszaru opracowania planu, na linii rozgraniczającej terenu 08 KDW/KS, na linii rozgraniczającej terenu 09 KDW oraz na granicy strefy przeznaczonej do zagospodarowania zielenią, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,3;
 - b) maksymalna: 1,9;
- 4) wysokość zabudowy – do 32,0 m;
- 5) wysokość budynków o funkcji wyłącznie usługowej ogranicza się do 10,0 m, maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych;
- 6) rodzaje dachów: płaskie;
- 7) elewacje – w nowych budynkach oraz w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych, nie dopuszcza się okładzin z tworzyw sztucznych; dla budynków usługowych dopuszcza się okładziny z drewna lub cegły w kolorach naturalnych;
- 8) obowiązuje zakaz budowy garaży naziemnych wolno stojących pojedynczych lub w zespołach;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) w strefie przeznaczonej do zagospodarowania zielenią – minimum 80 % powierzchni tej strefy;
 - b) w pozostałej części terenu – minimum 50% powierzchni działki budowlanej (dla działki obejmującej strefę przeznaczoną do zagospodarowania zielenią z wyłączeniem powierzchni tej strefy);
- 10) pozostałe ustalenia wg § 13 ust. 2 pkt 3, 4.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) ustalenia wg § 9 i § 12 ust. 1.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

1) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – wg § 15 ust. 2 pkt 2 lit. b, c, d, pkt 3, 4;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **05 ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zieleni urządzonej**.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zachowanie naturalnej rzeźby terenu i ochronę istniejących skarp;
- 2) pozostałe ustalenia wg § 7 pkt 7, 8.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie obowiązuje zakaz lokalizowania budynków;
- 2) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg istniejącej ścieżki rowerowej, oznaczonej symbolem graficznym na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się ścieżki dla pieszych o nawierzchni gruntowej stabilizowanej lub utwardzonej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni terenu.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustalenia wg § 9 i § 12 ust. 1.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) miejsca parkingowe – na terenie obowiązuje zakaz parkowania;
- 2) pozostałe elementy obsługi infrastrukturą techniczną – wg § 15 ust. 3 pkt 10, 11.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **06 TE** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustalenia wg § 7 pkt 2.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustalenia wg § 9.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: na linii rozgraniczającej terenu 08 KDW/KS;
- 2) stacja transformatorowa umieszczona w budynku; dopuszcza się stację transformatorową w postaci nasłupowej;
- 3) gabaryty budynku: wysokość – do 5,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
- 4) rodzaje dachu – płaski;
- 5) elewacje – nie dopuszcza się sidingu z tworzyw sztucznych;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.

5. Tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) ustalenia wg § 9.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:

- 1) nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

7. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) obiekty i urządzenia stacji transformatorowej sytuować i eksploatować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **07 KD-D** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – teren drogi publicznej klasy dojazdowej – ul. Podgórna.**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających: ok. 5,0 m.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **08 KDW/KS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – teren dróg wewnętrznych wraz z terenami obsługi komunikacji** :

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: garaże, pomieszczenia obsługujące sąsiedni teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających: ok. 37,0 m.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy: w liniach zabudowy istniejących garaży;
 - 2) powierzchnia zabudowy: do 100% powierzchni działki budowlanej poszczególnych garaży;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,6;
 - b) maksymalna:
 - dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu – 1,0,
 - dla zabudowy zlokalizowanej w centralnej części terenu – 2,0;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) zlokalizowanej wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu – do 4,0 m, 1 kondygnacja nadziemna;
 - b) zlokalizowanej w centralnej części terenu – do 8,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
 - 5) rodzaje dachów: płaskie;
 - 6) elewacje – w budynkach podlegających przebudowie lub remontom stosować tynki o kolorach jasnych, pastelowych, nie dopuszcza się okładzin elewacyjnych;
 - 7) na terenie nie dopuszcza się budowy nowych garaży;
 - 8) ukształtowanie dróg wewnętrznych jako ciągi pieszo-jezdne;
 - 9) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **09 KDW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **tereny komunikacji – teren drogi wewnętrznej**.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających: od ok. 7,0 m do ok. 13,0 m.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnie pozostałe po wydzieleniu powierzchni komunikacyjnych zagospodarować zielenią.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 26. Traci moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem uchwała Rady Miasta Sopotu Nr XXI/285/2012 z dnia 31 sierpnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Kraszewskiego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 11 października 2012 r. poz. 3140).

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

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

Przewodniczący Rady Miasta
Sopotu

Piotr Bagiński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/597/2022
Rady Miasta Sopotu
z dnia 19 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trybie wyłożenia do publicznego wglądu

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Podgórnej w mieście Sopotcie (symbol planu M-2/02b) był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28 lutego 2022 r. do 25 marca 2022 r. W ustalonym terminie do dnia 8 kwietnia 2022 r. wniesionych zostało 12 uwag.

2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Sopotu rozstrzyga co następuje:

UWAGA NR 1:

Pismo przekazane drogą elektroniczną, wpłynęło dnia 06.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o wyznaczenie w planie drogi publicznej do działki nr 13/3 (ul. Podgórna nr 18).

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Przedłużenie ul. Podgórnej w kierunku południowym oznaczałoby ingerencję we własność prywatną.

UWAGA NR 2:

Pismo nr 6698/2022, wpłynęło dnia 07.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o umożliwienie zabudowy w południowej części terenu 01MN, również fragmentu oznaczonego jako „strefa przeznaczona do zagospodarowania zielenią”, w celu zatrzymania postępującej degradacji terenu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Zagłębienie terenu przy południowej granicy obszaru opracowania planu było od wielu lat porośnięte drzewami, które stanowiły kontynuację zadrzewień porastających Wzgórze Augusty. Ustalenia planu mają na celu umożliwienie rekultywacji tego terenu. Zarówno istniejąca rzeźba terenu jak i obszary zieleni są przedmiotem szczególnej ochrony na terenie Sopotu, ze względu na pełnione przez miasto funkcje.

UWAGA NR 3:

Pismo nr 6700/2022, wpłynęło dnia 07.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Wniosek o zmianę zapisów § 17 - usunięcie strefy przeznaczonej do zagospodarowania zielenią w obrębie terenu 01 MN i umożliwienie zabudowy w tej części terenu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uzasadnienie jak w przypadku uwagi nr 2.

UWAGA NR 4:

Pismo nr 6701/2022, wpłynęło dnia 07.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotycząca usunięcia zapisu o „bezwzględnej ochronie drzew wraz z koronami” i usunięcia strefy przeznaczonej do zagospodarowania zielenią w obrębie terenu 01MN oraz umożliwienia zabudowy w tej części terenu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uzasadnienie jak w przypadku uwagi nr 2.

UWAGA NR 5:

Pismo nr 6697/2022, wpłynęło dnia 07.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotycząca usunięcia zapisu o bezwzględnej ochronie drzew i ustanowieniu strefy przeznaczonej do zagospodarowania zielenią w obrębie terenu 01 MN oraz umożliwienia w tym rejonie zabudowy. Zagospodarowanie tej niezabudowanej części terenu przyczyni się, według autora uwagi, do zwiększenia jej atrakcyjności i poprawy bezpieczeństwa.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uzasadnienie jak w przypadku uwagi nr 2.

UWAGA NR 6:

Pismo nr 6696/2022, wpłynęło dnia 07.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Zapis dotyczący ochrony istniejących drzew na terenie 01 MN uniemożliwi planowaną inwestycję, która wpłynęłaby pozytywnie na zagospodarowanie tej części miasta. Drzewa w obecnym stanie są martwe, przez co zagrażają bezpieczeństwu. Teren ten jest zdewastowany, stanowi ponadto miejsce schronienia dzikich zwierząt.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Teren porośnięty był od wielu lat dorodnymi, zdrowymi drzewami i pełnił funkcję przyrodniczą – był kontynuacją terenów zadrzewionych na Wzgórzu Augusty. Teren wraz z porastającymi go drzewami został przed kilkoma laty zdewastowany. Nie stanowi to jednak przesłanki do jego zabudowania, zwłaszcza wobec faktu, że dodatkowy ruch pojazdów, który będzie generować nowa zabudowa utrudni funkcjonowanie zabudowy istniejącej w rejonie ul. Podgórznej (ograniczona szerokość, znaczny spadek ulicy), przez co pogorszą się warunki życia mieszkańców.

UWAGA NR 7:

Pismo nr 6726/2022, wpłynęło dnia 07.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Południowa części terenu 01MN obejmuje teren zdewastowany i nieuporządkowany oraz systematycznie zaśmiecany. Odbywają się na nim libacje alkoholowe. Jego zabudowa pozwoliłaby na uporządkowanie i właściwe zagospodarowanie tej części kurortu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uzasadnienie jak w przypadku uwag nr 2 i 6.

UWAGA NR 8:

Pismo L.dz.DE/1974/2022, wpłynęło dnia 23.03.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Uwaga dotycząca włączenia fragmentu terenu 08 KDW/KS, przylegającego do drogi 07 KD-D do terenu tej drogi, włączenia istniejących garaży do terenów 01 MN oraz 04 MW/U oraz ujęcia całej drogi wewnętrznej jako jednego terenu 08 KDW/KS.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Sposób usytuowania garaży sprawia, że stanowią one funkcjonalną całość z dwiema drogami wewnętrznymi.

UWAGA NR 9:

Pismo nr 6823/2022, wpłynęło dnia 08.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Pod numerem 936 w wojewódzkim rejestrze zabytków figuruje „Układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Sopotu”. Należy aktualizować i opublikować informacje jak: znak i data decyzji wpisowej oraz podać nazwisko autora tej decyzji.
- 2) Południowy fragment terenu 01 MN należy poddać szczegółowym badaniom pod względem archeologicznym przez służby PWKZ w Gdańsku a wyniki badań przekazać do wiadomości opinii publicznej miasta Sopotu. Południowa część terenu 01 MN, granicząca z zalesionym terenem Wzgórza Augusty, została słusznie przeznaczona na teren zieleni, nie tylko z powodu ukształtowania, lecz przede wszystkim z powodu graniczenia ze strefą ochrony stanowiska archeologicznego – cmentarzysko grobów skrzynkowych z wczesnej epoki żelaza.
- 3) Tabela na rysunku projektu przedmiotowego planu wymaga uzupełnienia o dane dotyczące autorów planu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1):

W § 9 wymieniono nazwę, pod jaką obszar ujęto w rejestrze zabytków. Projekt planu uzyskał z tym zapisem pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który nie wniósł zastrzeżeń do jego brzmienia.

Ad 2):

Przedmiotowa część terenu była w przeszłości zagospodarowana zielenią i w projekcie planu miejscowego nie jest przeznaczona pod zabudowę, na etapie sporządzenia planu nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych, postulat taki nie wynika również z uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ad 3):

Według art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503): „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną (...)”. Z tego względu znane są przypadki zakwestionowania w oparciu o ww. zapis ustawy o pizp oraz orzecznictwo sądowe podawania nazwisk członków zespołu opracowującego plan przez Wojewodę, na etapie sprawdzania zgodności zapisów planu z przepisami prawa. Na rysunku planu umieszczono nazwę organu sporządzającego plan miejscowy (Prezydent Miasta Sopotu) oraz logo pracowni architektonicznej opracowującej plan.

UWAGA NR 10:

Pismo nr 6892/2022, wpłynęło dnia 11.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Postulat umożliwienia zabudowy w południowej części terenu 01 MN, w celu poprawy zagospodarowania i uporządkowania zdewastowanego obecnie terenu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uzasadnienie jak w przypadku uwag nr 2 i 6.

UWAGA NR 11:

Pismo nr 6893/2022, wpłynęło dnia 11.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

Postulat umożliwienia zabudowy w południowej części terenu 01 MN, w celu poprawy zagospodarowania i uporządkowania zdewastowanego obecnie terenu.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uzasadnienie jak w przypadku uwag nr 2 i 6.

UWAGA NR 12:

Pismo nr 6901/2022, wpłynęło dnia 11.04.2022 r.

TREŚĆ UWAGI:

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXI/285/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r.) teren, na którym zlokalizowane są działki o numerach 13/1, 13/2, 13/4 i 23, ark. 13, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dopuszczone zostały budynki mieszkalne do 4 mieszkań. Ustalenia projektu planu uniemożliwiają realizację zaplanowanego zamierzenia i ingerują w sposób wykraczający poza granice przysługującego gminie władztwa planistycznego w prawo własności ww. nieruchomości. Z tego względu wnosi się następujące uwagi:

- 1) Zawężenie sformułowanego w § 7 pkt 1 zakazu likwidacji istniejących skarp do skarp naturalnie ukształtowanych a nie nasypowych.
- 2) Zmiana ustalonej w § 13 ust. 2 pkt 1 lit. b szerokości frontu działki z 17 m na 15 m. Wnosząca uwagę wystąpiła o opinię dotyczącą możliwości podziału działki (...).
- 3) Zmiana ustalonego w § 15 ust. 2 pkt 2 lit. a wskaźnika miejsc parkingowych z 2 miejsc parkingowych na 1 mieszkanie na 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.
- 4) Wykreślenie zawartego w § 17 ust. 4 pkt 13 ograniczenia dopuszczającego 1 budynek mieszkalny na 1 działkę budowlaną.
- 5) Zmiana § 17 ust. 4 pkt 14 poprzez dopuszczenie lokalizowania miejsc parkingowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy.
- 6) Usunięcie z projektu planu ograniczeń w zabudowie ustanowionych w postaci strefy przeznaczonej do zagospodarowania zielenią oraz ustalenia linii zabudowy po koronie skarpy.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

W planie obowiązującym dopuszczenie lokalizowania budynków mieszkalnych mających do 4 mieszkań dotyczy jedynie działek o numerach: 1/2, 2/1 i 2/2. Chodzi tu o teren znajdujący się w północnej części obszaru opracowania planu, natomiast działki objęte uwagą znajdują się w jego części południowej. Na działkach objętych uwagą można według ustaleń planu obowiązującego realizować jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a więc do 2 lokali mieszkalnych.

Ad 1):

Ustalenie ma na celu ochronę struktury zbocza Wzgórza Augusty. Fakt istnienia fragmentów nasypowych w częściach skarpy nie może stanowić powodu umożliwienia zmiany istniejącego ukształtowania terenu, które jest przedmiotem szczególnej ochrony.

Ad 2):

Ustalona minimalna szerokość frontu działki dotyczy procedury scalania i podziału nieruchomości a nie podziału nieruchomości (tym samym różnych procedur), natomiast jedynym parametrem związanym z podziałem nieruchomości może być w planie miejscowym minimalna powierzchnia działki budowlanej, który to parametr ustalono w oparciu o istniejącą strukturę w obszarze opracowania.

Ad 3):

Ustalenie dotyczące liczby miejsc parkingowych wynika z braku możliwości parkowania w obrębie ul. Podgórznej, ze względu na jej ograniczoną szerokość i strome nachylenie.

Ad 4):

Zapis służy ochronie istniejącego charakteru zabudowy na terenie 01 MN.

Ad 5):

Przedmiotowy zapis dotyczy budynków a nie miejsc parkingowych. Sytuowanie miejsc parkingowych uregulowane jest przepisami odrębnymi.

Ad 6):

Ustanowiona strefa przeznaczona do zagospodarowania zielenią obejmuje teren, na którym według zdjęć lotniczych oraz innych dokumentacji fotograficznych, oznaczeń na podkładach mapowych a także relacji mieszkańców okolicznych ulic znajdowały się dorodne drzewa i który był kontynuacją zadrzewień na Wzgórzu Augusty. Teren ten został przed kilkoma laty zdewastowany wraz z porastającymi go drzewami. Fakt dewastacji terenu oraz brak jego należytej pielęgnacji ze strony właścicieli nie może przesądzać o przeznaczeniu go w całości pod zabudowę. Poprzez ujęcie układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Sopotu w rejestrze zabytków objęto ochroną cenne walory Miasta, jakimi są rzeźba terenu oraz zieleń. Ponadto uzasadnienie jak w p. 2 i 6.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/597/2022
Rady Miasta Sopotu
z dnia 19 maja 2022 r.

Rozstrzygnięcia 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, zmiany: Dz. U. z 2022 r. poz. 583) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305, zmiany: Dz. U. z 2021 r. poz. 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2054, 2270, Dz. U. z 2022 r. poz. 583, 655) Rada Miasta Sopotu rozstrzyga co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Podgórnej w mieście Sopotcie (symbol planu M-2/02b) nie przewiduje się inwestycji z zakresu komunikacji, inżynierii i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.