

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Parku Stawowie przy Al.
Niepodległości w Sopocie
PLAN NR R-5/01

Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 54 z
dnia 28 czerwca 2001 r., poz. 607

UCHWAŁA NR XXII/456/2001
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 25 maja 2001 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w Sopocie – zmiana miejscowego
planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu.**

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7-12, art.18-25, art. 27-29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, zm.: z 1999 r. nr 41, poz. 412, nr 111 poz. 1279, z 2000 r. nr 12 poz. 136, nr 109, poz. 1157, nr 120, poz. 1268, z 2001 r. nr 14, poz. 124) oraz art.18, ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust.1, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. Dz. U. z 1996 r. nr 13 poz. 74 zm.: z 1996 r. nr 58, poz. 261, nr 106 poz. 496, nr 132 poz. 622, z 1997 r. nr 9 poz. 43 nr 106 poz. 679, nr 107 poz. 686, nr 113 poz. 734, nr 123 poz. 775, z 1998 r. nr 155 poz. 1014, nr 162, poz. 1126, z 2000 r. nr 26, poz. 306, nr 48, poz. 552, nr 62 poz. 718, nr 88 poz. 989, nr 95, poz. 1041).

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w Sopocie jako zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/491/94 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Gd. z 1994 roku Nr 16 poz. 74).

1. Granice planu i powierzchnia obszaru objętego planem:

- plan obejmuje teren Parku Stawowie przy Al. Niepodległości ograniczony:
 - od wschodu Al. Niepodległości
 - od południa granicą projektowanej drogi Nowa Spacerowa
 - od zachodu granicą lasu komunalnego
 - od północy granicą terenu zadrzewionego,
jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały
- powierzchnia obszaru objętego planem wynosi – 8,36 ha.

2. Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:

Ustala się 8 terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi oznaczono na rysunku planu i w ustaleniach tekstowych w sposób następujący:

- pierwszy człon – oznaczenie cyfrowe - określa kolejny numer terenu
- drugi człon – oznaczenie literowe – określa główną funkcję terenu, w tym:
 - U – usługi
 - MU – mieszkalnictwo i usługi
 - KP – parkingi
 - KD – ulice dojazdowe
 - KX – publiczne przejście piesze

01. U – pow. 6,19 ha – teren przeznaczony dla funkcji usługowych z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej z dopuszczeniem:
 - rozbudowy istniejącego obiektu szpitalnego o funkcji j.w.
 - budowy hospicjum lub innej funkcji z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej na działce 8/1,
 - budowy oddziału szpitalnego lub innej funkcji związanej z ochroną zdrowia i opieką społeczną w miejscu istniejącego budynku przy strzelnicy na działce 6/3,
 - budowy portierni,
 - niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej
02. U – pow. 0,87 ha – teren przeznaczony dla funkcji usługowych z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, rekreacji lub sportu
03. MU - pow. 0,77ha – teren przeznaczony dla funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszkalno – usługowej (usługi nieuciążliwe). Wyklucza się obiekty warsztatowe i produkcyjne
04. KP – pow. 0,07 ha – teren przeznaczony dla parkingu ogólnodostępnego
05. KP – pow. 0,07 ha – teren przeznaczony dla parkingu ogólnodostępnego
06. KD – pow. 0,25 ha – teren przeznaczony dla ulicy dojazdowej, szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
07. KD – pow. 0.04 ha – teren przeznaczony dla ulicy dojazdowej, zakaz wjazdu od Al. Niepodległości, wymagane zachowanie drzew
08. KX – pow. 0,10 ha – teren przeznaczony dla publicznego przejścia pieszego

3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- linie zabudowy – jak na rysunku planu
Uwaga: linie zabudowy nie dotyczą drewnianych werand, wykuszy, schodów wejściowych, portierni na terenie 01. U

Ustalenia dla terenu 01. U

- warunki dla projektowanej zabudowy:

ROZBUDOWA SZPITALA – nowy budynek nie może przytłoczyć swoją formą bryły pałacu, w związku z tym jego wysokość nie może być większa niż wysokość niższej części dobudowanego w 1933 roku południowego skrzydła. Nie może też zasłonić widoku z okien szpitala w kierunku zachodnim na staw. należy zwrócić uwagę na południową elewację nowego budynku, która po przeprowadzeniu nowej trasy komunikacyjnej „Nowej Spacerowej” będzie silnie eksponowana od strony ul. Czyżewskiego

- nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 1400 m²
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (lub 8 m)

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo pałacu wymagane szczegółowe studia architektoniczno – konserwatorskie, które określą skalę i powierzchnię zabudowy w granicach określonych planem.

HOSPICJUM lub inna funkcja z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej – obowiązuje dostosowanie skali budynku do całości założenia oraz kompozycyjne wtopienie formy w całość kompozycji parku. Nowy budynek nie może zdominować pałacu ani formą, ani gabarytami, powinien być prosty w formie, posiadać klasyczne proporcje i neutralne barwy. Lokalizacja, którą określają linie zabudowy na działce 8/1 pełni specjalną rolę w układzie kompozycyjnym parku. Jest węzłem kompozycyjnym, z którego biorą początek wewnętrzne osie trzech gałęzi tego wnętrza. Jednocześnie dzięki odsunięciu od pałacu nie stwarza dla niego bezpośredniego zagrożenia.

- nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 1122 m² (34 x 33 m)
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy - 1,5 kondygnacji (lub 8 m)

ZABUDOWA TERENU PRZY STRZELNICY – obowiązuje dostosowanie skali budynku do całości założenia oraz harmonijne wtopienie formy w całość kompozycji parku. Wymagane zachowanie osiowości bryły zgodnie z osią strzelnicy

- nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 288 m² (12 x 24 m)
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 1,5 kondygnacji (6 m)
- wymagany dach wysoki, skośny dwu- lub czterospadowy

PORTIERNIA

- nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy – 20 m²
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja
- wymagany dach wysoki, skośny dwu- lub czterospadowy

Uwaga: dopuszcza się lokalizację trafostacji 15/0,4 kV jako obiektu indywidualnego. Wymagany dach wysoki, skośny, dwu- lub czterospadowy

– warunki zagospodarowania terenu:

Ustala się scalenie terenu parku poprzez zakaz grodzenia wewnętrznego.

Uwaga: część terenu parku znajduje się poza granicą planu w zasięgu lasów komunalnych.

Ustala się wymóg kompleksowej rewaloryzacji parku uwzględniającej:

- utworzenie owalnego podjazdu pod hospicjum,
- uczytelnienie wewnątrz ogrodowych,
- prace pielęgnacyjne i korekturę drzewostanu,
- uzupełnienie ubytków zieleni wysokiej,
- odtworzenie zieleń niskiej i runa parkowego,
- remont układu wodnego (część północna),
- odtworzenie duktów widokowych (część leśna) ze szczególnym uwzględnieniem widoków na morze i utworzenie nowych powiązań widokowych, związanych z budową nowych budynków,
- ogrodzenie terenu,
- wprowadzenie elementów małej architektury: ławek i mostków ogrodowych,

- oczyszczenie terenu, przeprowadzenie koniecznych wyburzeń i rozbiórek. Postuluje się odtworzenie formy ziemnej strzelnicy i jej zagospodarowania (poza granicami planu).

DROGI I ŚCIEŻKI – ze względu na projektowaną trasę Nowej Spacerowej, która kolidować będzie z dzisiejszym wjazdem do szpitala, będzie musiał ulec on likwidacji. W zamian ustala się wjazd od strony projektowanej ulicy dojazdowej 06. KD - wspólny dla szpitala i hospicjum, jak na rysunku planu.

Ponadto zakłada się utrzymanie - jako awaryjnego - wjazdu od strony Alei Niepodległości, jak na rysunku planu.

Ustala się odtworzenie dróg i ścieżek parkowych w układzie charakterystycznym dla II połowy XIX wieku w taki sposób, aby spełnione zostały wymogi obecnych użytkowników zespołu. Nowy układ dróg i ścieżek zaprojektować jako uzupełnienie układu istniejącego w części południowej parku. Wykorzystać ślady dawnych ścieżek parkowych.

Zapewnić drogę pożarową do projektowanych obiektów.

Przewiduje się trzy typy dróg wewnętrznych:

- pieszo - jezdne o dużym natężeniu ruchu - szer. 3 i 5 m. Są to: główna droga wjazdowa, owalny podjazd, północny podjazd pod budynek hospicjum oraz wewnętrzny parking.
Konstrukcja: nawierzchnia z bruku na podsypce piaskowej i podłożu z chudego betonu, krawężniki betonowe.
- pieszo - jezdne o małym natężeniu ruchu - szer. 3 m. Są to: dojazd do strzelnicy i teren leżący bezpośrednio przy stojącym tam budynku oraz droga prowadząca od wjazdu awaryjnego do owalnego podjazdu.
Konstrukcja: nawierzchnia żwirowa ulepszona gliną lub cementem na podbudowie z kłińca, krawężniki betonowe.
- piesze o szer. 2,0 m – na terenie całego parku.
Konstrukcja: nawierzchnia żwirowa ulepszona gliną lub cementem na podbudowie z kłińca, krawężniki betonowe.

ZIELEŃ

- Zieleń wysoka
Drzewa istniejące - przewiduje się poddać zabiegom leczniczym i pielęgnacyjnym. Ponadto zakłada się korektę grup samosiewów, tak aby uczytelnić granice wnętrza parkowych.
Drzewa projektowane - proponuje się uzupełnienie istniejącej roślinności o drzewa gatunków już rosnących na terenie parku lub charakterystycznych dla okresu powstania parku. Będą to uzupełnienia istniejących grup lub ich odtworzenie bądź uzupełnienia ścian wnętrza parkowych - szczególnie wzdłuż północnej i wschodniej granicy parku. Zastąpienia wymaga również widok na nieuporządkowany teren po dawnej cegielni.
- Krzewy
Projekt przewiduje dosadzenia krzewów charakterystycznych dla okresu powstania parku: jaśminowców, głogów, lilaków itp. w miejscach dobrze widocznych, jako zaplecze ławek parkowych i na granicach wnętrza parkowych. Żywopłót swobodny wzdłuż północnej granicy ogrodzenia należy wykonać z głogu. Możliwe jest również posadzenie w tym miejscu żywopłotu formowanego z grabu.
- Runo parkowe i trawniki.

Tam, gdzie jest to możliwe, przewiduje się odtworzenie naturalnego runa parkowego poprzez płatowe dosadzenia kęp roślinności okrywowej pobranej z innych części ogrodu. Tam, gdzie zostało ono zniszczone, a więc w miejscach zaśmieconych lub zagruzowanych, przewiduje się założenie trawników parkowych. Na gazonie przed wejściem do hospicjum proponuje się założenie trawnika gazonowego. Na całym terenie przewiduje się dosadzenie roślin runa ze szczególnym uwzględnieniem bluszczu, barwinka i konwalii majowej.

- **Kwietniki**

Na środku gazonu proponuje się założenie kwietnika sezonowego o formie zaczerpniętej z XIX-wiecznych wzorników, a na trawnikach w miejscach dobrze eksponowanych dosadzenia roślin cebulowych: krokusów i narcyzów. W obrębie stawów przewiduje się dosadzenia roślin wodnych.

UKŁAD WODNY (część północna)

Układ wodny składa się z dwóch stawów i strumienia. Ustala się odtworzenie górnego (obecnie zasypanego) stawu oraz remont obu istniejących stawów i strumienia, który będzie polegał na:

- oczyszczeniu dna stawów z nieczystości i namulów (wybagrowanie),
- ukształtowaniu brzegów stawów i strumienia,
- umocnieniu brzegów częściowo faszyną, a częściowo kamieniami polnymi,
- remoncie przepustów i grobli pomiędzy stawami dolnymi

OGRODZENIA

Ustala się dwa typy ogrodzeń:

- Ogrodzenie z prętów metalowych, stylowe, takie samo jak obecnie wykonywane w południowej części parku przebiegać będzie wzdłuż wschodniej i północnej części ogrodu. W ciągu ogrodzenia 2 bramy o szer. 2,4 m i 1 furtka o szer. 1,4 m. Konstrukcja: podmurówka betonowa, przęsła stalowe o wys. 1,8 m i szer. 2,5 m mocowane pomiędzy słupkami stalowymi.
- Ogrodzenie z siatki stalowej w ramach z kątowników stalowych przebiegać będzie wzdłuż zachodniej i częściowo północnej granicy parku. W ciągu ogrodzenia 1 furtka o szer. 1,2 m
Konstrukcja: podmurówka betonowa, przęsła stalowe o wys. 1,2 m i szer. 2,4 m mocowane pomiędzy słupkami stalowymi.

MAŁA ARCHITEKTURA

Ustala się wyposażenie ogrodu części północnej w ławki drewniane, sezonowe – proste i trwałe – półkoliste, drewniany mostek nad strumieniem oraz mostek kamienny na grobli pomiędzy stawami dolnymi.

GAZON

W związku z umieszczeniem na terenie parku budynku hospicjum zaistniała konieczność urządzenia podjazdu pod budynek. Ustala się budowę owalnego podjazdu z gazonem, na środku którego należy umieścić okrągły kwietnik sezonowy o wzorze zaczerpniętym z XIX-wiecznych wzorników.

STRZELNICA

Postuluje się odtworzenie formy ziemnej strzelnicy i urządzenie w niej

ogrodu wypoczynkowego w formach geometrycznych, charakterystycznych dla początku XIX wieku. W obrębie strzelnicy znajdują się żywopłoty obwódkowe z bukszpanu oraz formowane cisy.

Ustalenia dla terenów 02. U, 03. MU

- forma dachu – wymagane dachy spadziste o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^{\circ}$ lub mansardowe. Wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną, stosowanie sidingu.
 - maksymalna wysokość zabudowy od istniejącego poziomu terenu do kalenicy – 12,5 m
 - intensywność zabudowy – nie określa się – obowiązuje ustalona wyżej maksymalna wysokość zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz dla terenu 03. MU procent powierzchni działki przeznaczonej pod zabudowę, który określa się na nie więcej niż 20 % powierzchni każdej wydzielonej działki z wyjątkiem działki usytuowanej między działką budynku przy Al. Niepodległości 640 a ulicą 06. KT, gdzie dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 25% powierzchni działki (powierzchnia zabudowy działki = powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej)
 - zasady podziału na działki budowlane
 - dla terenu 02. U – bez podziału
 - dla terenu 03. MU – wg rysunku planu (określone granice działek, linie rozgraniczające)ustalenia powyższe nie dotyczą wydzieleni na cele infrastruktury technicznej.
 - obowiązuje zakaz budowy garaży naziemnych
 - wymagany wysoki standard architektury i wykończenia
 - ochrona zachowawcza drzew ozdobnych
 - wskaźniki parkingowe
 - min. 1 stanowisko na 1 mieszkanie
 - min. 2,5 stanowiska na 100 m² pow. użytkowej usług
4. Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie:
- cały teren objęty planem położony jest w granicach zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego Stawowie wpisanego do rejestru zabytków pod nr 877 decyzją nr ODK – 0733/107/83 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 30.03.1983 r. – zasady zagospodarowania terenów i obiektów na obszarze objętym planem określono w pkt. 3.
- Ponadto obowiązuje:
- zasada likwidacji zabudowy gospodarczej i garażowej dysharmonizującej z zabytkowym charakterem otoczenia
 - dla nowych inwestycji wymóg wykonania studiów krajobrazowych, których wynikiem będzie podanie gabarytów obiektów (zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów) w ramach określonych planem
 - ochrona bryły i detalu architektonicznego budynku przy Al. Niepodległości 640
- część obszaru objętego planem, w tym fragment terenu 01. U obejmujący działki nr 6/3, 6/16, 6/17, 6/18, 6/19, 8/1 i 9/2 oraz tereny 02.U, 03.MU, 04.KP, 05.KP, 06.KD, 07. KD, 08. KX, znajduje się w szerokiej strefie ochrony archeologicznej (cmentarzysko i osada z wczesnej epoki żelaza). Wszelkie prace ziemne w zasięgu wyżej określonej strefy ochrony archeologicznej należy prowadzić pod

nadzorem archeologa. W przypadku natrafienia na obiekty archeologiczne wymagane badania ratownicze i sporządzenie dokumentacji archeologiczno – konserwatorskiej

- cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:
 - obszaru „B” ochrony uzdrowiskowej miasta Sopotu
 - strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych przy ulicy Bitwy pod Płowcami
- zasady zagospodarowania terenów na obszarze objętym planem określono w pkt. 3
- w granicach terenu 01.U znajduje się pomnik przyrody nr 476 (sosna wejmutka)

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- dojazd – od ulic dojazdowych 06. KD i 07.KD, zakaz dojazdów bezpośrednich od Al. Niepodległości
 - zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
 - odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, a z terenów ulic, parkingów i placów do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej z uprzednim podczyszczeniem
 - zaopatrzenie w ciepło – gazem ziemnym, energią elektryczną lub olejem opałowym
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez sieć rozdzielczą niskiego napięcia wyprowadzoną ze stacji transformatorowych
- Uwaga: przez teren objęty planem prowadzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
- zaopatrzenie w gaz – z sieci miejskiej
 - gospodarka odpadami stałymi – wywóz na wysypisko odpadów, odpady niebezpieczne ze szpitala – wywóz do wyznaczonej spalarni poza granicami obszaru

6. Stawka procentowa

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (na zasadach określonych w art. 36 ust. 3 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości 30 % wzrostu tej wartości.

§ 2

Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w Sopocie w skali 1 : 1000.

Układ oznaczeń na rysunku planu – na rysunku planu oznaczono:

- granicę planu
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- istniejącą zabudowę objętą ochroną konserwatorską
- granicę Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego
- pomnik przyrody nr 476 (sosna wejmutka)
- określone granice działek
- linie zabudowy nieprzekraczalne, obowiązujące
- określone miejsce dostępności komunikacyjnej

- wjazd awaryjny
- miejsce lokalizacji akcentu kompozycyjnego – gazonu z kwietnikiem
- miejsca lokalizacji nowej zabudowy w granicach parku
- oś istniejącej linii elektroenergetycznej napowietrznej 110 kV
- wody otwarte

§ 3

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do:

- 1) niezwłocznego przekazania niniejszej uchwały Pomorskiemu Urzędowi Wojewódzkiemu w celu ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego
- 2) umieszczenia odpisu niniejszej uchwały na okres 14 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta w Sopocie
- 3) umożliwienia zainteresowanym osobom wglądu do planu i wydawanie z planu na wniosek zainteresowanych potrzebnych im rysów i wypisów na zasadach określonych w art. 29 ust. 2 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym

§ 4

Traci moc we fragmentach objętych granicami niniejszego planu:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, zatwierdzony Uchwałą Nr LII/491/94 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 maja 1994r. (Dz. Urz. Woj. Gd. Nr 16, poz. 74).

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego, z wyjątkiem § 3 pkt.1., który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Przewodniczący
Rady Miasta Sopotu
W. Augustyniak