

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, w granicach określonych dla karty terenu 08
PLAN NR R-2/01

Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 14 z dnia 22 lutego 2008 r., poz. 355

UCHWAŁA NR X/133/2007
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 12 października 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, w granicach określonych dla karty terenu 08

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) i art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128),

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” i uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, uchwalonego uchwałą nr XII/190/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. oznaczonego symbolem R-2/01, zwanego dalej planem, obejmującego obszar o powierzchni 29,47 ha w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik do w/w uchwały Rady Miasta Sopotu.

§ 2

W treści planu § 3 ust. 3 Karta terenu 08 otrzymuje brzmienie:

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR R-2/01

1. NUMER TERENU: **08**
2. POWIERZCHNIA: 0,97 ha.
3. PRZEZNACZENIE TERENU: **U** – teren zabudowy usługowej oraz zieleni parkowej jako fragmentu Parku Południowego - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych:
 - Zakład Balneologiczny (budynek główny) - ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowiskowe i specjalistyczne oraz jako towarzyszące: handel, obsługa turystyki (punkt widokowy z wieży widokowej – latarnia morska), gastronomia, toalety publiczne; minimalna powierzchnia funkcji leczniczych – jak w stanie istniejącym,
 - budynek po byłym laboratorium przy al. Wojska Polskiego - handel, gastronomia, pokoje noclegowe dla kuracjuszy i pacjentów,
 - kościół Ewangelicko-Augsburski - usługi z zakresu kultu religijnego, kultura.
4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:
 - 4.1 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
 - 5.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu z następującymi warunkami:
 - nową zabudowę wzdłuż Al. Wojska Polskiego sytuować w linii zabudowy istniejącego budynku po byłym laboratorium,
 - nową zabudowę wzdłuż terenu 15.KX sytuować wzdłuż linii zabudowy zabytkowego zespołu Zakładu Balneologicznego; ustalenie nie dotyczy rejonu styku z zespołem zabytkowym,
 - 5.2 wysokość zabudowy – dopuszcza się:

- nadbudowę dachem spadzistym i przebudowę w nawiązaniu do przekazów historycznych, budynku po byłym laboratorium przy al. Wojska Polskiego,
- korektę formy, w tym wysokości innych wtórnych elementów w zabytkowym zespole Zakładu Balneologicznego w uzgodnieniu z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- zabudowę towarzyszącą do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze, dla nowej zabudowy – kalenica nie wyżej niż kalenica nadbudowanej części budynku po byłym laboratorium,

5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – nie ustala się,

5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – jak w stanie istniejącym, obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni parkowej, jako fragmentu Parku Południowego,

5.5 forma zabudowy – zachować zasadę historycznej kompozycji zabudowy,

5.6 geometria dachu – bez zmian; dla nowej zabudowy i nadbudowy - dachy spadziste o kącie nachylenia 40°-45°, kryte dachówką ceramiczną,

5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,

5.8 inne:

- przez teren przebiega kanał deszczowy (potok Wiejski) Ø1000, do którego należy przewidzieć dostęp awaryjny; jakakolwiek zabudowa w jego sąsiedztwie wymaga ustalenia warunków przez gestora sieci.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1 wielkość działki – nie ustala się,

6.2 szerokość frontu działek – nie ustala się,

6.3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy,

6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1 w granicach terenu znajduje się pień, zniszczonej kilka lat temu podczas sztormu, topoli czarnej – pomnika przyrody nr 477,

7.2 zakaz naruszania wartościowej zieleni, którą należy zachować i uwzględnić w projekcie zagospodarowania terenu.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY

WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

8.1 teren 08 położony jest w zasięgu strefy konserwacji urbanistycznej zabytkowego układu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa nr rejestru 936, gdzie obowiązuje ścisła ochrona struktury przestrzennej,

8.2 teren 08 położony jest w zasięgu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowi:

- historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 08 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej zasadniczych proporcji i charakteru architektury, podziałów działek, rozplanowania wnętrz ulicznych, linii zabudowy,
- sylwetę miasta od strony morza,
- historyczna zabudowa:

1- Zakład Balneologiczny przy Placu Zdrojowym 3 – obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr rejestru 1009 – ochrona pełna zachowanych historycznych form zespołu zabytkowego; dopuszcza się nadbudowę dachem spadzistym i przebudowę wtórnych elementów zespołu zabytkowego, rekonstrukcję hełmu wieży latarni morskiej; forma budynku po byłym laboratorium przy al. Wojska Polskiego powinna nawiązywać do charakteru historycznej sylwety od strony morza,

2- Kościół Ewangelicko-Augsburski w Parku Południowym, ul. Parkowa 5 – obiekt wpisany do rejestru zabytków - nr rejestru 847 – ochrona pełna,

8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki, zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznych obiektów sąsiadujących, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistyczno-architektonicznego,
- obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia i sylwety miasta od strony morza,

8.4 warunki inne:

- ustala się zakaz lokalizowania reklam na obiektach zabytkowych,
- ustala się zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących nie związanych z prowadzoną w nich działalnością; dla treści reklamowych wszystkich usług

znajdujących się w budynku ogranicza się powierzchnią do 1 m²; sumaryczna powierzchnia szyldów na budynkach objętych ochroną konserwatorską - do 0,3 m², dla pozostałych - do 0,6 m²);
- określenie reklama stała na obiektach budowlanych lub wolnostojąca oznacza rodzaje reklam:

1- w zakresie formy:

- a- plakat, nieoświetloną planszę, napis na markizie,
- b- oświetloną planszę lub kaseton,
- c- ekran reklamowy (np. billboard, baner, transparent),

2- w zakresie treści: informację szerszą niż nazwa lokalu usługowego nie związana z jego siedzibą (np. zawierającą asortyment usług lub towarów, slogan reklamowy);

- w warstwie zewnętrznej budynków obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów itp.) oraz detali architektonicznych wywodzących się z form historycznych.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 nie wprowadza się ograniczeń poza ustalonymi w pkt. 4.

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

10.1 teren położony w zasięgu zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków, w granicach terenu występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, jak w pkt. 8 – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.2 teren położony jest w zasięgu obszaru „A-1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot; – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.3 teren położony jest w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego; wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej.

11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

11.1 teren położony w obrębie bezpośredniego zagrożenia powodzią; obowiązuje uzyskanie decyzji Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni zwalniającej z zakazów określonych w art. 82 ustawy Prawo Wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 115, poz. 1229 z późniejszymi zmianami),

11.2 teren do rzędnej +2,50 m n.p.m. zagrożony zalaniem przez wody morskie wskutek spiętrzeń sztormowych oraz prognozowanego wzrostu poziomu morza w wyniku efektu cieplarnianego,

11.3 zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10.

12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

12.1 dostępność drogowa – od ulicy Piastów,

12.2 parkingi – lokalizacja miejsc postojowych możliwa tylko w zasięgu określonych na rysunku planu liniach zabudowy,

12.3 zaopatrzenie w wodę – z ogólnomiejskiej sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

12.4 odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

12.5 odprowadzenie wód opadowych – siecią kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo, z ulic wewnętrznych i parkingów po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych,

12.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej,

12.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci rozdzielczej,

12.8 zaopatrzenie w ciepło – gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,

12.9 gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na zorganizowane składowisko odpadów.

13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

13.1 dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.

14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

15. INNE ZAPISY:

15.1 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,

15.2 wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami – Rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, ustawą Prawo geologiczne i górnicze oraz przepisami wykonawczymi do ustawy; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo Wodne; w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód,

15.3 ustala się zakaz lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej,
15.4 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej
15.5 zaleca się likwidację szaletu publicznego z równoczesnym ulokowaniem tej funkcji w nowo wznoszonych obiektach.

§ 3

1. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4

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

§ 5

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 5, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Sopotu

Wieczesław Augustyniak