

UCHWAŁA NR VI/53/2015

RADY MIASTA SOPOTU

z dnia 2 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Obrońców Westerplatte 2-4 w mieście Sopotie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647, zmiany: Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 768, poz. 1133, Dz. U. z 2015 r., poz. 22) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, zmiany: poz. 645, poz. 1318, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 1072), Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

odnoszące się do całego obszaru objętego planem

§ 1.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVIII/545/2014 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 czerwca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Obrońców Westerplatte 2-4 w mieście Sopotie, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego Uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Obrońców Westerplatte 2-4 w mieście Sopotie oznaczony symbolem C-1/04, obejmujący teren o powierzchni 0,11 ha w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „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 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, stanowiące Załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3.

1. Definicje pojęć, użytych w tekście planu:

- 1) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez *powierzchnię całkowitą zabudowy* należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 2) wysokość zabudowy - wysokość służąca określeniu dopuszczalnego zewnętrznego pionowego gabarytu

budynków zgodnie z przepisami odrębnymi lub wg przepisów szczegółowych;

- 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażających stosunek powierzchni wszystkich budynków (wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi na powierzchnię terenu) zlokalizowanych na terenie inwestycji do powierzchni tego terenu lub wg przepisów szczegółowych planu; 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) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, części podziemnych obiektów budowlanych;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - tereny o funkcjach: mieszkaniowej, łączonej mieszkaniowo-usługowej, lub usługowej;
- 7) szyld - informacja wizualna zawierająca podstawowe dane o prowadzonej działalności, umieszczana przy wejściu do instytucji, budynku, w formie tablicy informacyjnej, liter przestrzennych, kasetonu reklamowego, wysięgnika itp.;
- 8) 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) stan istniejący - stan zgodny ze stanem na dzień wejścia w życie niniejszego planu; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 10) 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;
- 11) miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu lub w budynku na kondygnacjach dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 12) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustala się jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami planu oznaczony symbolem dwucyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym: MU – teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

odnoszące się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi – karta terenu 01.MU

§ 4.

1. Powierzchnia: 0,11 ha.

2. Przeznaczenie: **MU** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna). Zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: gastronomia, kultura, handel, hotele, pensjonaty, biura, ochrona zdrowia. Wymagane usługi w parterach zabudowy. Ustala się zakaz lokalizacji usług bankowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) elementami kształtującymi ład przestrzenny są:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) inne ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej terenu zawarte na rysunku planu,

c) przepisy zawarte w poniższych punktach niniejszej karty terenu;

2) wszelkie działania inwestycyjne należy realizować z poszanowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określonych w uchwale;

3) forma, detale i kolorystyka zabudowy muszą być podporządkowane celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego;

4) zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów:

a) ustala się zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach i jako form wolnostojących;

b) ustala się wymóg zgrupowania szyldów w jednym miejscu przy wejściu do budynku, o wielkości stanowiącej modułową wielokrotność pojedynczego szyldu,

c) ogranicza się wielkość reklam i szyldów na budynku do 3,0 m²,

d) zabrania się: umieszczania więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku, umieszczania reklam i szyldów na szybach wystawowych, umieszczania reklam i szyldów powyżej parteru, stosowania oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekranów plazmowych, monitorów LCD i ekranów LED).

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy z działkami 55/1, 55/2, 55/3, 55/4;

2) wysokość zabudowy: 15,5 m;

3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 45% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;

5) forma zabudowy: wolnostojąca;

6) geometria dachu: wymagane dachy strome o nachyleniu połaci dachowych 40 45 lub mansardowe o formie kontynuującej charakter zabudowy otoczenia;

7) intensywność zabudowy: maksymalna – 1,6; minimalna – 1,0;

8) warunki podziału nieruchomości, parametry działek budowlanych:

- a) minimalna wielkość działki budowlanej: dowolna,
- b) szerokość frontu działek: dowolna,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 9) inne ustalenia:
 - a) wymagany ogólnodostępny ciąg pieszy, jak na rysunku planu; realizacja uwarunkowana budową odcinka ciągu pieszego poza granicami planu,
 - b) w przypadku rozbudowy, przebudowy lub wymiany istniejącej zabudowy wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektoniczno – urbanistycznej, w tym: zastosowanie tzw. „mur pruskiego”, utrzymanie wnętrza urbanistycznego otwartego na ul. Obrońców Westerplatte,
 - c) dopuszcza się podziały wewnętrzne,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji garaży naziemnych w postaci boksów garażowych,
 - e) zachować dostępność do zaplecza budynku przy ul. Bohaterów Monte Cassino 17.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: w granicach terenu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 2) w granicach terenu zaleca się działania mające na celu wzrost bioróżnorodności, w tym nasadzenia krzewów i drzew ozdobnych z zastosowaniem gatunków rodzimych;
- 3) wody opadowe spływające z zanieczyszczonych terenów utwardzonych należy podczyszczać w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań obowiązujących przepisów;
- 4) należy zabezpieczyć swobodny odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- 5) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczenia dla środowiska gruntowo-wodnego.

7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej 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 strefie A-2 konserwacji urbanistycznej;
- 2) ochroną obejmuje się:
 - a) zasadę kompozycji zabudowy, w tym zastosowanie tzw. „muru pruskiego” oraz wnętrza otwartego na ul. Obrońców Westerplatte, jako utrzymanie tradycji historycznej nieistniejącego zespołu budynków,
 - b) skalę zabudowy, którą wyznaczają sąsiadujące budynki objęte ochroną konserwatorską, poza granicami planu;

3) w granicach terenu nie występują zidentyfikowane obiekty o wartościach kulturowych.

8. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: nie dotyczy; w granicach terenu nie występują i nie będą występowały obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) 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;
- 2) teren położony jest w granicach strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

10. 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.

11. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od ulicy Obrońców Westerplatte;
- 2) minimalna liczba miejsc do parkowania: wg wskaźników 1,1 miejsc postojowych (mp) na 1 mieszkanie, 2,5 mp na 100 m² pow. użytkowej usług, w tym miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sposób realizacji miejsc do parkowania: w granicach działki budowlanej;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych: do kanalizacji deszczowej lub w inny sposób określony przez zarządcę sieci;
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z sieci ciepłowniczej, z kotłowni lokalnych, ze źródeł indywidualnych w oparciu o ekologiczne, niskoemisyjne czynniki grzejne: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną: z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej lub z mikroinstalacji, z odnawialnych źródeł energii,
 - f) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,
 - g) gospodarka odpadami: selektywna zbiórka odpadów komunalnych zgodnie z prawem lokalnym przyjętym w regulaminie o utrzymaniu czystości i porządku w gminie.

12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

13. Stawka procentowa: 0%;

14. Inne zapisy: ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 5.

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

§ 6.

1. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Obrońców Westerplatte 2-4 (część działki nr 54/1) w Sopocie uchwalony uchwałą Nr VI/96/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 marca 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 74 z dnia 04 czerwca 2003 r., poz. 1197).

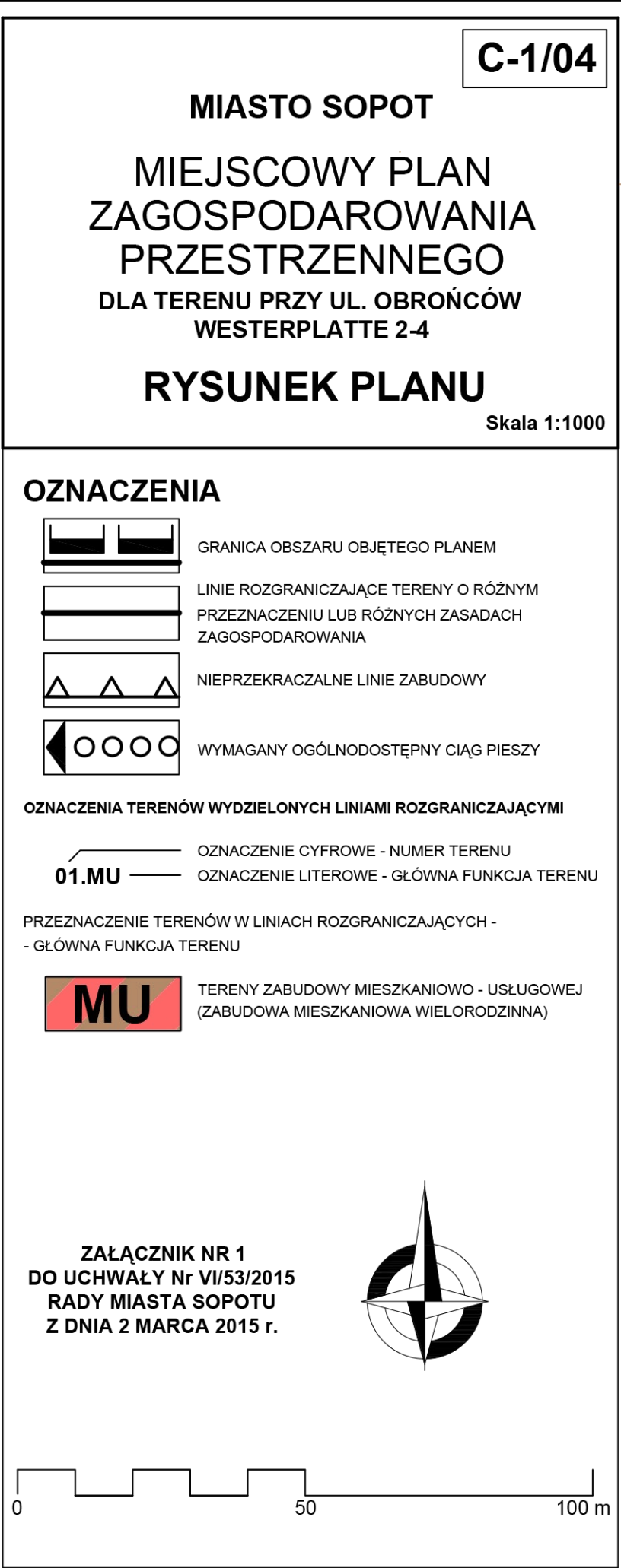
2. Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Obrońców Westerplatte, Czyżewskiego w mieście Sopocie uchwalony uchwałą Nr XXXIV/579/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 67, poz. 1404 z dnia 22 czerwca 2006 r.).

§ 7.

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

Przewodniczący Rady Miasta Sopotu

Wieczesław Augustyniak



ZAŁĄCZNIK Nr 2 do Uchwały Nr VI/53/2015
Rady Miasta Sopotu
z dnia 2 marca 2015 r.

**Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 grudnia 2014 r. do 13 stycznia 2015 r.
W ustalonym terminie do dnia 27 stycznia 2015 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu.**

I. BUDOWA DRÓG:

W granicach obszaru objętego projektem planu nie przewiduje się inwestycji drogowych, które należą do zadań własnych gminy.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

W granicach obszaru objętego projektem planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.