

UCHWAŁA NR XXXIX/520/2018
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopotie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 poz. 1073 zmiany: Dz.U. z 2017 r. poz. 1566) 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 2017 r. poz. 1875 zmiany: Dz.U. z 2017 r. poz. 2232, Dz.U. z 2018 r. poz. 130)

Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje:

§ 1.

Zgodnie z uchwałą Nr XXI/279/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 12 września 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopotie, po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu nr XL/476/2010 z dnia 25 czerwca 2010 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopotie oznaczony symbolem M-3/03a, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,67 ha, którego granice oznaczone są na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 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.

Wyjaśnienie pojęć użytych w planie:

- 1) **działka** – działka budowlana w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **intensywność zabudowy** – intensywność zabudowy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **linie zabudowy nieprzekraczalne** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; nie dotyczą dróg, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych oraz części budynku, takich jak okapy

i gzymsy wysunięte nie więcej niż 0,8 m oraz balkonów, wykuszy wysuniętych nie więcej niż 1,3 m, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia planu nie wnoszą inaczej. Linie zabudowy nie dotyczą zewnętrznego docieplenia elewacji;

- 4) **powierzchnia zabudowy** – wielkość wyznaczona przez rzut pionowy najdalej wysuniętych zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu (na danej działce budowlanej) określona wielkością wyrażoną w metrach kwadratowych bądź udziałem procentowym powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) **wymagania parkingowe** – wymagana minimalna liczba miejsc parkingowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej stanowiącej przedmiot inwestycji lub w pobliżu, na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 4.

Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawarto następujące oznaczenia graficzne:

- 1) obowiązujące, stanowiące ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego zmianą planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenia identyfikacyjne przeznaczenia terenów w liniach rozgraniczających,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) orientacyjne kierunki przebiegu głównych ogólnodostępnych ciągów pieszych,
 - f) orientacyjne położenie dominanty architektonicznej,
 - g) wymiary w metrach;
- 2) nie będące ustaleniami planu – część informacyjna:
 - a) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu zabytkowego B.2. – ochrony krajobrazu,
 - b) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu zabytkowego B.1. – ograniczenia gabarytu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 5.

1. Ustala się podział obszaru opracowania planu na 2 tereny oraz ich przeznaczenie wg następującej klasyfikacji ogólnej:

- 1) **MW/U** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej i niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska;
- 2) **KDW** – Teren drogi wewnętrznej.

2. Uściślenie warunków zagospodarowania oraz określenie dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy dla poszczególnych terenów, zawarte są w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów, w następującym zakresie: linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy, procentu powierzchni biologicznie czynnej, intensywności i wysokości zabudowy;
- 2) kształtowanie zabudowy zbliżone do rozwiązań zastosowanych w sąsiedztwie.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu:

- 1) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu teren 1.MW/U zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) ochrona zadrzewień – pielęgnacja istniejących drzew, a w przypadku wycinki, uzupełnienia nowymi nasadzeniami; w przypadku nowych nasadzeń drzew – dobór gatunków z uwzględnieniem miejscowych warunków klimatycznych oraz cech podłoża gruntowego; w przypadku konieczności wycinki drzew należy je uzupełnić nowymi nasadzeniami zgodnie z zasadami rekompensacji przyrodniczej, z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 3) dla terenów o gruntach słabonośnych, o znacznych spadkach terenu lub wysokim poziomie wód gruntowych, dla posadowienia obiektów, na etapie projektu budowlanego należy sporządzić ocenę warunków geologiczno-inżynierskich w formie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, między innymi przewidującej skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, ciągów pieszo-jezdnych, parkingów, miejsc postojowych, placów manewrowych do odbiorników po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych oraz po podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren znajduje się w granicach wpisu do rejestru zabytków województwa pomorskiego zespołu urbanistyczno – krajobrazowego miasta Sopotu, nr rejestru 936 decyzja z dnia 12. 02. 1979 r. (dawny nr rej. 771):
 - a) teren 1.MW/U w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu zabytkowego zabytku w strefie B.2. – ochrony krajobrazu,
 - b) teren 2.KDW w strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia zespołu zabytkowego B.1. – ograniczenia gabarytu;
- 2) zasady ochrony zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków oraz wszelkie działania w obszarze planu, podlegają obowiązującym przepisom prawa z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne aranżować w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych, placów, wyposażanie przestrzeni w odpowiednie oświetlenie i podświetlenie obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, służących organizowaniu imprez masowych, komercyjnych, okazjonalnych i świątecznych;
- 3) realizacja ustaleń planu w zakresie obrony cywilnej polega na uwzględnieniu lokalizacji ukryć w planowanych do realizacji budowlach użyteczności publicznej.

§ 10.

Granice lub sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) teren znajduje się w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej; wszelkie prace inwestycyjne na obszarze uzdrowiska należy realizować zgodnie z ustawą o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, a także ze statutem uzdrowiska Sopot ustanowionym uchwałą Rady Miasta Sopotu.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych podział na działki budowlane powinien być zgodny z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych w odniesieniu do warunków podziału nieruchomości i parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania z zewnętrznym układem dróg odbywają się poprzez wewnętrzną drogę 2.KDW do publicznej drogi ul. 23.Marca, przebiegającej poza obszarem planu.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy, przebudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością rozbudowy i modernizacji;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z dachów i z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej po retencjonowaniu i/lub na teren. Dopuszcza się odprowadzanie wód do ziemi po

udokumentowaniu na podstawie badań hydrogeologicznych, że warunki gruntowo – wodne umożliwiają rozsączanie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,

- b) z jezdni do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej; dopuszcza się uzupełnienie zapotrzebowania z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii;
- 5) zaopatrzenie w ciepło - z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł lokalnych lub z sieci ciepłowniczej;
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej;
- 7) usuwanie odpadów – zgodnie z prawem lokalnym, to jest „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Sopotu”;
- 8) telekomunikacja:
 - a) na obszarze planu dopuszcza się rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - b) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - c) obsługa telekomunikacyjna obiektów na obszarze planu z istniejącej lub projektowanej sieci teletechnicznej przewodowej lub bezprzewodowej;
- 9) na całym terenie, dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych podziemnych i naziemnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym: stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zbiorników retencyjnych, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 14.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu na czas nieokreślony polegające na:
 - a) adaptacji budynku kotłowni na funkcje usługowe w zakresie wymienionym w przeznaczeniu terenu, do czasu realizacji nowej zabudowy,
 - b) przywróceniu funkcji grzewczej istniejącej kotłowni pod warunkiem wykorzystania paliw niskoemisyjnych i czasowe wykorzystanie budynku kotłowni na cele nieuciążliwe gospodarcze, gastronomiczne i rozrywkowe oraz społeczne i socjalne osiedla do czasu jego rozbiórki.

§ 15.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

§ 16.

Oznaczenie terenu – 1.MW/U:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług niezakłócających funkcji mieszkaniowej i niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska:

- a) do dwóch pierwszych kondygnacji nadziemnych dopuszcza się usługi w zakresie: handlu detalicznego, biur i administracji, gastronomii, hotelarstwa, odnowy biologicznej, rehabilitacji z uwzględnieniem możliwości sytuowania basenu kąpielowego, ochrony zdrowia, opieki nad dziećmi, usług opiekuńczych, itp.,
 - b) na części powierzchni użytkowej ostatniej kondygnacji ustala się usługi w zakresie gastronomii, turystyki, rekreacji z otwarciem widokowym, co najmniej od wschodu,
 - c) nad najwyższą kondygnacją ustala się taras widokowy urządzonego zielenią z elementami urządzeń parkowych lub do ćwiczeń rehabilitacyjnych;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej poza usługami wymienionymi w pkt 1) dopuszcza się:
- a) przeniesienie i przebudowę istniejącego urządzenia elektroenergetycznego z działki ewid. nr 11/5 w część usługową zabudowy, jako stację transformatorową wbudowaną w usługi,
 - b) garaże, piwnice i pomieszczenie techniczne w kondygnacjach podziemnych,
 - c) pomieszczenie zaplecza technicznego dla spółdzielni mieszkaniowej np. dla magazynu sprzętu niezbędnego dla obsługi osiedla, w tym: pojazdów, odśnieżarek, narzędzi ogrodniczych,
 - d) adaptację budynku kotłowni na funkcje usługowe w zakresie wymienionym w przeznaczeniu terenu, do czasu realizacji nowej zabudowy,
 - e) przywrócenie funkcji grzewczej istniejącej kotłowni pod warunkiem wykorzystania paliw niskoemisyjnych i czasowe wykorzystanie budynku kotłowni na cele nieuciążliwe gospodarcze, gastronomiczne i rozrywkowe oraz społeczne i socjalne osiedla do czasu jego rozbiórki;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy – minimalny 1, maksymalny 5,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych maksymalny 3,
 - b) powierzchnia zabudowy – do 50% powierzchni działki, w tym dla pierwszych dwóch kondygnacji nadziemnych do 50%, dla pozostałych kondygnacji do 35%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40%, należy dążyć do zwiększenia do 50%,
 - d) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu: w odległości 12 m od południowej granicy planu i 4 m od drogi wewnętrznej 2.KDW,
 - e) inne – dopuszcza się wykorzystanie tarasu nad drugą kondygnacją na cele parkingowe, zieleni urządzonej, urządzeń rekreacyjnych i związanych z działalnością usługową prowadzoną w budynku;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 24 m,
 - b) geometria dachu:
 - kształt dachu – płaski, płaski w formie tarasu, pochyły,
 - pokrycie dachu – jak dla dachów płaskich, tarasów lub dachów pochyłych,
 - c) inne – orientacyjne położenie dominanty architektonicznej w południowo zachodniej części terenu, stanowiącej najwyższą kondygnację budynku i równocześnie taras widokowy, urządzonego zielenią z elementami urządzeń parkowych lub do ćwiczeń rehabilitacyjnych oraz z elementami urządzeń technicznych i komunikacji do obsługi tarasu;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu – zgodnie z §7;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §8 pkt 1 lit. a);
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – zgodnie z §9;
- 8) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 9) zasady kształtowania systemów komunikacji:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od terenu drogi wewnętrznej 2.KDW,
 - b) wymagania parkingowe:
 - dla mieszkalnictwa – minimum 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - dla usług w zakresie gastronomii – minimum 3,5 miejsca postojowego na 10 miejsc siedzących albo konsumpcyjnych,
 - dla usług w zakresie gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie itp. – minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych usług – minimum 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla usług – minimum 3,5 miejsca postojowego na 10 zatrudnionych i minimum 1 miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych, które posiadają kartę parkingową, na każde 3 miejsca postojowe;
- 10) zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z §13;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania – zgodnie z §14.

§ 17.

Oznaczenie terenu – 2.KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu oraz nie mniej niż 10,0 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanych z drogą;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, kształtowania krajobrazu – zgodnie z §7 pkt 4);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zgodnie z §8 pkt 1 lit. b);
- 5) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów – zgodnie z §10;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z §12 oraz:
 - a) powiązania z układem dróg – z publiczną drogą dojazdową ul. 23.Marca poza obszarem planu,
 - b) parkowanie – dopuszcza się parkowanie w zatokach przyulicznych równoległych do osi jezdni,

- 7) zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

Rozdział 4
Przepisy końcowe
§ 18.

Tracą moc w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem: :

- 1) uchwała Nr XII/168/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 21.12.2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopotcie, (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego nr 12 z dnia 15.02.2008 r. poz. 333);
- 2) uchwała Nr XXVIII/392/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 17.05.2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopotcie w zakresie karty terenu nr 11 (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 05.07.2013 r. poz. 2728).

§ 19.

1. Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Sopotu do przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem ust. 1, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.