

1. USR - 2x - *Ge...*
2. NDA - 1x - *Of...*

**UCHWAŁA NR XXXVIII/644/06
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 30 czerwca 2006 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 110/5, 100/1 i 111/3 przy ul. Armii Krajowej 137/139 w mieście Sopocie

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, art. 18 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, zm: z 1999r. Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85, ust. 2 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 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128),

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 110/5, 100/1 i 111/3 przy ul. Armii Krajowej 137/139 w mieście Sopocie oznaczony symbolem C-2/01 obejmujący teren o powierzchni 2,11 ha w granicach jak na rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały;

§ 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 – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

§ 3

1. Wyjaśnienia do ustaleń szczegółowych zawartych w karcie terenu:

- 1) intensywność zabudowy określa ustalona dopuszczalna wysokość zabudowy oraz dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę,
- 2) wysokość zabudowy = wysokość budynku mierzona od naturalnej warstwy terenu uśrednionej w granicach rzutu budynku do kalenicy względnie innego najwyższego punktu budynku lub wg ustaleń szczegółowych (nie dotyczy kominów i akcentów architektonicznych),
- 3) teren przeznaczony pod zabudowę = powierzchnia zabudowy wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu istniejącego,
 - powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- 4) określone na rysunku planu linie zabudowy nie dotyczą schodów, ganków wejściowych, werand,
- 5) określenie reklama stała na obiektach budowlanych lub wolnostojąca oznacza rodzaje reklam:
 - w zakresie formy: – plakat, nieoświetloną planszę, napis na markizie,
– oświetloną planszę lub kaseton,
– ekran reklamowy (np. billboard, baner, transparent),
 - w zakresie treści: informację szerszą niż nazwa lokalu usługowego nie związana z jego siedzibą (np. zawierającą asortyment usług lub towarów, slogan reklamowy).
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej = tereny o funkcji mieszkaniowej, usługowej bądź mieszanej mieszkaniowo usługowej,
- 7) stawka procentowa – podstawa do określenia 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. 3 wymienionej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) stan istniejący – stan na rok 2006,
- 9) karta terenu – zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

2. Ustalenia szczegółowe planu zawiera poniższa karta terenu nr 01;

3. Karta terenu;

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

1. NUMER TERENU: 01

2. POWIERZCHNIA: 2,11 ha

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MU - tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej).

4. WARUNKI, ZASADY I STANDARDY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

4.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu,

4.2 wysokość zabudowy – wyznacza się trzy strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy w granicach jak na rysunku planu: strefa A – do 10m, strefa B – do 12,5m, strefa C – do 15m,

4.3 dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczanego pod zabudowę – 25% powierzchni działki,

4.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55% powierzchni działki,

4.5 zasady i warunki podziału na działki budowlane – nie ustala się,

4.6 inne warunki –

- dla funkcji mieszkaniowej wymagane dachy spadziste o kącie nachylenia 40-45° lub mansardowe, dla funkcji usługowej dopuszcza się indywidualną formę dachów,

- wymagana zharmonizowana kompozycja dachów (jako piątej elewacji budynków) eksponowanych z punktu widokowego przy ulicy Okrężnej,

- wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia w nawiązaniu do tradycji miejsca, ze szczególnym uwzględnieniem pierzei ulicy Armii Krajowej oraz piątej elewacji – dachów; wymagany akcent architektoniczny w postaci wieżyczki lub wykusa o powierzchni użytkowej do 10 m² w miejscu jak na rysunku planu,

- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną.

5. PARKINGI – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie oraz 1 stanowisko na 5 mieszkań w granicach działki; dla usług minimum 2,5 stanowiska na 100m² powierzchni użytkowej usług w granicach działki; dążyć do zlokalizowania miejsc parkingowych w parkingach podziemnych.

6. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY:

6.1 drogi – dojazd od ulicy Armii Krajowej, Okrężnej i wewnętrznych ulic dojazdowych,

6.2 woda – z sieci miejskiej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

6.3 elektryczność – z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej,

6.4 gaz – z sieci rozdzielczej,

6.5 ogrzewanie – z sieci ciepłowniczej, indywidualne – elektryczne, gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,

6.6 ścieki sanitarne – do kanalizacji sanitarnej,

6.7 wody opadowe – siecią kanalizacji deszczowej oraz powierzchniowo, z ulic wewnętrznych i parkingów po podczyszczeniu w separatorach ropopochodnych,

6.8 utylizacja odpadów stałych – po segregacji wywóz na składowisko odpadów.

7. WARUNKI KONSERWATORSKIE:

7.1 obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy restauracji zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r.,

7.2 teren 01 położony jest w zasięgu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej,

7.3 przedmiot ochrony stanowią:

- pozostałości zespołu dawnego browaru - wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dawnego browaru określoną na rysunku planu, w której wszelkie prace inwestycyjne i rozbiórkowe wymagają uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków,

- pomieszczenia piwniczne w zasięgu określonym na rysunku planu - zachowanie i bezwzględna ochrona,

- elementy zagospodarowania zespołu chronionego oznaczone na rysunku planu:

- 1- brama wjazdowa pd.,

- 2- graniczny mur ceglany,

- 3- kamienny mur oporowy,

- 4- sztuczna grotka ze źródłem

- 5- kamienne schodki prowadzące na skarpe z dopuszczeniem nieznacznej zmiany

- lokalizacji przy zachowaniu tradycyjnego materiału,

ustala się wymóg zachowania, ochrony i adaptacji do nowej funkcji,

- zabytkowe elementy konstrukcyjne i dekoracyjne (np.: kolumny, okucia) - ustala się wymóg wykorzystania i wkomponowania w obiekty nowe lub w zagospodarowanie terenu,

7.4 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- ustala się wymóg kształtowania zabudowy i zagospodarowania w części centralnej terenu (obecna lokalizacja browaru) w układzie prostokątnym z zachowaniem tradycyjnych osi pn-pd,;
- w granicach strefy dopuszczalnej wysokości zabudowy A, zabudowę dostosować do naturalnego ukształtowania terenu, a jej parametry i strukturę przestrzenną kształtować tak, aby dominantę stanowiła zabudowa centralnej części zespołu dawnego browaru, znajdująca się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej,
- zaleca się adaptację, w ramach nowoprojektowanych funkcji i kubatur następujących pomieszczeń zlokalizowanych w kondygnacji nadziemnej:
 - jednoprzestrzennej hali zach. ze stropem odcinkowym Kleina na żeliwnych kolumnach wraz z dekorowaną elewacją zach.,
 - korytarza wzdłuż elewacji pd.,
 - dawnej leżakowni, pomieszczenia stanowiącego dawny dziedziniec,
- obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia,
- obowiązuje zachowanie panoramy widokowej z punktu widokowego przy ul. Okrężnej,

7.5 warunki inne:

- rozbiórka przekształconych, nie podlegających ochronie elementów historycznej zabudowy browaru wymaga wykonania ich inwentaryzacji konserwatorskiej i fotograficznej,
- zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących.

8. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:

- 8.1 nakłada się obowiązek ochrony drzew – projekt zagospodarowania terenu poprzedzić inwentaryzacją drzewostanu.

9. SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO:

- 9.1 dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego;

10. STAWKA PROCENTOWA: 30%.

11. INNE ZAPISY:

- 11.1 zakaz budowy garaży naziemnych jako odrębnych, niezależnych budowli; garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, niewiększych jednak niż 30% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie,
- 11.2 posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o wyniki badań geologicznych i hydrogeologicznych; w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, tj. przed przystąpieniem do projektowania, wykonać ekspertyzę geotechniczną przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich, oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń,
- 11.3 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
- 11.4 dopuszcza się możliwość lokalizacji małych obiektów infrastruktury technicznej,
- 11.5 teren położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Sopot.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 110/5, 100/1 i 111/3 przy ul. Armii Krajowej 137/139 w mieście Sopot w skali 1:1000.
2. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:
 - 1) granicę planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) strefę ochrony konserwatorskiej zespołu dawnego browaru,
 - 4) zasięg piwnic dawnego browaru do zachowania i adaptacji,
 - 5) elementy zagospodarowania zespołu dawnego browaru do zachowania i adaptacji,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 7) rejon lokalizacji wymaganego akcentu architektonicznego,
- 8) granice i oznaczenia stref dopuszczalnej wysokości zabudowy,
- 9) zasięg wymaganego zachowania panoramy widokowej z punktu widokowego przy ul. Okrężnej,
- 10) oznaczenia identyfikacyjne oraz przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 5

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta do:

- 1) przedstawienia Wojewodzie Pomorskiemu niniejszej uchwały wraz z dokumentacją planistyczną w celu oceny zgodności z prawem,
- 2) skierowania, w terminie nie dłuższym niż 30 dni, niniejszej uchwały do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego,
- 3) umieszczenia niniejszej uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 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

Wiesław Augustyniak

Sprawdzono
pod względem prawnym
[Signature]
.....
Radca Prawny

UZASADNIENIE

Przedstawiony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 110/5, 100/1 i 111/3 przy ul. Armii Krajowej 137/139 w mieście Sopotie stanowi wynik podjętej przez Radę Miasta Sopotu Uchwały nr XV/223/2000 Rady Miasta Sopotu z dnia 2 czerwca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu.

Plan obejmuje obszar położony u podnóża góry Stiewego (55 m n.p.m.), między dwoma ulicami Armii Krajowej i Okrężną, o powierzchni 2,11 ha i urozmaiconej rzeźbie terenu. Zróżnicowanie wysokościowe stwarza duże możliwości widokowe. Z górnych pięter obecnej zabudowy rozciąga się rozległy widok na miasto i morze. Ta sama panorama widoczna jest z sąsiadującego z obszarem planu punktu widokowego przy ulicy Okrężnej. W granicach planu występuje bogaty drzewostan, który koncentruje się wzdłuż granic zakładu, przede wszystkim od strony ul. Armii Krajowej i od strony północnej. Obszar opracowania planu obejmuje teren byłej firmy „TREFL” – produkcja puzzli i gier. Teren zainwestowany zabudową o charakterze przemysłowym i magazynowym. Wybudowany w XIX wieku browar w latach powojennych przekształcił się w zakład przetwórstwa rybnego, a następnie w „Sopot-Plast” produkujący wyroby kaletnicze. W ostatnich latach zakład zajmował się produkcją puzzli i gier. Zespół dawnego browaru objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej. Obszar planu stanowi własność prywatną.

Ustalenia planu zakładają przeznaczenie terenu na cele mieszkaniowo-usługowe z zachowaniem części historycznych elementów zagospodarowania, w tym fragmentów pomieszczeń piwnicznych. Koncepcję planu oparto o założenie, że nowa zabudowa nie może zasłonić widoku z punktu widokowego przy ul. Okrężnej. Przyjęta w planie powierzchnia terenu przeznaczonego pod zabudowę w wielkości do 25% powierzchni działki odpowiada gęstości istniejącego zainwestowania. Nowa zabudowa stworzy istotną w krajobrazie, wschodnią pierzeję ulicy Armii Krajowej. W zapisach planu zwrócono uwagę na piątą elewację (dachy), która będzie eksponowanym elementem przyszłej zabudowy.

Rozwiązania przedmiotowego planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta Sopotu, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonym uchwałą Nr XXXV/581/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 04 października 2002 r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 czerwca 2001 r. do 25 lipca 2001 r. oraz ponownie w dniach od 10 maja 2006 r. do 7 czerwca 2006 r. W ustawowym terminie, po ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, nie wniesiono protestów i zarzutów.

Ponieważ projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu przed wejściem w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl art. 85, ust. 2 tej ustawy - plan sporządzono zgodnie z procedurą ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Przedstawiony plan spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki i tym samym może być uchwalony.

NACZELNIK WYDZIAŁU URBANISTYKI
I ARCHITEKTURY

mgr inż. arch. Krzysztof Hueckel

z up. Prezydenta Miasta

Wojciech Fulek
WICEPREZYDENT MIASTA