

UCHWAŁA NR XXXI/438/2013
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia 6 września 2013 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w mieście Sopocie w zakresie karty terenu 02.US

Na podstawie art. 20, ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594)

Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w mieście Sopocie, oznaczonego symbolem M-6/05, w zakresie karty terenu 02.US, obejmująca teren o powierzchni 3,21 ha w granicach jak na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zwana dalej „planem”, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, uchwalonego uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r.
2. Uchwala się plan, o którym mowa w ust. 1.

§ 2

Ustala się jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywającymi się z granicami planu oznaczony symbolem dwucyfrowym 02 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym: US – tereny sportu i rekreacji.

§ 3

1. Wyjaśnienie określeń i pojęć użytych w niniejszym planie:

- 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 budynków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - dopuszczalna wielkość powierzchni zabudowy określona w procentach, wyrażająca stosunek powierzchni wszystkich budynków (mierzonej po obrysie ścian zewnętrznych) zlokalizowanych na terenie inwestycji do powierzchni tego terenu lub wg ustaleń szczegółowych; 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) zabudowa odtworzeniowa - zabudowa, która w przypadku rozbiórki istniejących budynków może być zrealizowana na powierzchni o dotychczasowej wielkości (z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży i innych nietrwale związanych z gruntem) z możliwością zmiany lokalizacji i formy wg ustaleń planu oraz do ustalonej planem wysokości zabudowy;
- 5) 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.;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków zgodnie z ustaleniami planu; ustalone planem nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, ganków (wiatrołapów), schodów zewnętrznych, części podziemnych obiektów budowlanych i tarasów itp., które nie zawężają pasa drogowego;
- 8) usługi nieuciążliwe - usługi, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym obiektem; nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych

odpadów; nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki; w żaden inny znaczący sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących; w szczególności nie przekracza dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi; nie powoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane; nie powoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska; nie powoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych;

- 9) tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - tereny o funkcjach: mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, łączonej mieszkaniowo-usługowej lub usługowej;
- 10) 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 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) stan istniejący - stan na rok 2012; za stan istniejący uznaje się również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę;
- 12) karta terenu - zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawiera poniższa Karta terenu nr 02.

KARTA TERENU DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR M-6/05

1. NUMER TERENU: 02

2. POWIERZCHNIA: 3,21 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **US** - tereny sportu i rekreacji.

3.1. Dla terenu stadionu dopuszcza się jako towarzyszące, funkcje usługowe nieuciążliwe np. zaplecze hotelowe, odnowa biologiczna, gastronomia.

3.2. Dla działki 79/10 przy ul. Jana z Kolna 16 dopuszcza się funkcje usługowe nieuciążliwe.

3.3. Dla działki 122/1 przy ul. Jana z Kolna 24:

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo usługową;

b) w sytuacji budowy nowego wejścia na peron przystanku SKM dopuszcza się zmianę przeznaczenia części terenu na cele publicznego skweru (przed projektowanym wejściem).

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1. Nowa zabudowa musi być zharmonizowana pod względem zasad podziałów i proporcji, a także detali i kolorystyki oraz zastosowanych materiałów budowlanych z formami historycznej zabudowy, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu urbanistycznego.

4.2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

4.3. Ustala się następujące zasady kształtowania formy i lokalizacji reklam i szyldów:

a) na terenie objętym planem ustala się zakaz sytuowania reklam i szyldów na ogrodzeniach i jako form wolnostojących; ustalenie nie dotyczy miejskich nośników informacyjno-reklamowych;

b) ustala się zakaz sytuowania reklam na budynku objętym ochroną konserwatorską;

c) kształt, wielkość, kolorystyka, oświetlenie i miejsce umieszczenia reklam i szyldów na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku, bez przesłaniania detalu lub zaburzania porządku i układu kompozycyjnego obiektu, tj. m.in. należy zachowywać osie pionowe i poziome podziałów (wyznaczone otworami okiennymi i drzwiowymi, detalem, gzymsami itd.), nie przesłaniać boniowania, ozdobnego zróżnicowania faktury tynków, okładzin kamiennych, klinkierowych i innych elementów historycznego wystroju budynku; lokalizację i formę znaku reklamowego na budynkach projektowanych należy przewidzieć w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym; zaleca się formę liter przestrzennych;

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

e) ograniczenie wielkości reklam i szyldów na budynku do 3,0 m²;

f) wyklucza się:

- umieszczanie więcej niż jednego szyldu na jedną firmę zlokalizowaną w budynku,
- umieszczanie reklam i szyldów na szybach wystawowych,
- umieszczanie reklam i szyldów powyżej parterów,

- stosowanie oświetlenia pulsacyjnego, szyldów i reklam o zmiennym natężeniu oświetlenia (m. in. ekrany plazmowe, monitory LCD i ekrany LED);
 - g) powyższe ustalenia zawarte w pkt 4.3 nie dotyczą zagospodarowania tymczasowego związanego z funkcją stadionu na okres trwania imprez.
- 5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**
- 5.1. Linie zabudowy: jak na rysunku planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.3. Wysokość zabudowy: do 12,5 m. Wysokość zadaszenia trybun: do 14,0 m.
- 5.4. Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę:
- a) dla działki 79/10: 30% powierzchni; dla działki 122/1: 25% powierzchni;
 - b) dla pozostałego terenu: 20% powierzchni działki budowlanej.
- 5.5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
- a) dla działki 79/10: 10% powierzchni;
 - b) dla pozostałego terenu: 50% powierzchni działki budowlanej; dla terenu stadionu, w przypadku zastosowania nawierzchni ze sztucznej murawy - 10% powierzchni działki budowlanej.
- 5.6. Forma zabudowy: wolnostojąca.
- 5.7. Geometria dachu: dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachowych 30° -45°, dla obiektów o funkcji sportowej - forma indywidualna.
- 5.8. Intensywność zabudowy:
- a) maksymalna - 0,8;
 - b) minimalna - nie ogranicza się.
- 5.9. Inne ustalenia:
- a) w rejonie północnej granicy terenu 02.US, przebiega kanał Potoku Karlikowskiego Ø1000, jak na rysunku planu, stanowiący śródlądową wodę powierzchniową płynącą, do którego należy przewidzieć dostęp eksploatacyjny, remontowy i awaryjny; jakkolwiek zabudowa w jego sąsiedztwie wymaga ustalenia warunków przez gestora sieci oraz przeprowadzenia procedur zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną;
 - c) wymagane ogólnodostępne przejście piesze łączące ulice 3 Maja i Jana z Kolna, rejon lokalizacji jak na rysunku planu; w przypadku zmiany funkcji działki 122/1 dopuszcza się zmianę przebiegu;
 - d) dopuszcza się parkingi naziemne, w tym dwupoziomowe oraz podziemne.
- 6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:**
- 6.1. Wielkość działki: dowolna.
- 6.2. Szerokość frontu działek: dowolna.
- 6.3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: nie dotyczy.
- 6.4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości: nie występują.
- 7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:**
- 7.1. Ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) zapewnić poprzez zastosowanie stref zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych.
- 7.2. Dla kompleksu stadionu - pielęgnacja, uzupełnianie i wymiana drzewostanu oraz pielęgnacja zieleni niskiej.
- 8. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:**
- 8.1. Teren 02.US położony jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia (w strefie ograniczenia gabarytu) zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją z dnia 12.02.1979 r. pod nr 771 (aktualny nr rejestru zabytków województwa pomorskiego - 936).
- 8.2. Teren 02.US położony jest w zasięgu, wyznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, obszaru zachowanych elementów zabytkowych – przedmiotem ochrony jest historyczna zabudowa: budynek mieszkalny przy ul. Jana z Kolna 24 z 4 ćw. XIX w. Dla budynku objętego ochroną konserwatorską, ustala się:
- a) ochronę bryły, poprzez zachowanie zasady kompozycji architektonicznej obiektu, w tym rodzaju pokrycia dachowego i jego kolorystyki, formy kominów, materiału elewacji (cegła licowana), z dopuszczeniem:
 - przekształceń kondygnacji parteru związanych z ewentualną funkcją usługową,
 - okien połaciowych w północnej połaci dachu pod warunkiem dostosowania ich do kompozycji elewacji,
 - rozbudowy od strony północnej poprzez budowę parterowego łącznika z postulowanym do rozbioru i odtworzenia, istniejącym budynkiem gospodarczym jako zabudowę

- odtworzeniową, z możliwością zmiany funkcji;
- b) w przypadku zniszczenia części lub całości (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału), odtworzenie budynku (bryły, elewacji) z możliwością rekompozycji (zmiany formy) w zakresie określonym przez właściwego konserwatora zabytków;
- c) zakaz montowania urządzeń i prowadzenia instalacji, które powodowałyby zmiany w eksponowanych elewacjach budynków z wyjątkiem urządzeń dla niepełnosprawnych.
- 8.3. Warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
- a) dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do historycznej kompozycji urbanistycznej z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- b) dla działki 122/1 stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów, itp.);
- c) wymóg sporządzania studiów krajobrazowo – architektonicznych dla wszystkich inwestycji kubaturowych, których efektem będzie określenie, zgodnych z zasadami ochrony konserwatorskiej, parametrów zamierzenia inwestycyjnego.
- 8.4. Warunki inne:
- a) zakaz lokalizowania budowli urządzeń i instalacji, mających negatywny wpływ na ochronę walorów krajobrazu kulturowego; zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji pod warunkiem zastosowania formy architektonicznej lub przestrzennej pozwalającej na zachowania walorów kulturowych miejsca.
- b) zasady kształtowania formy i lokalizacji reklam i szyldów wg ustaleń zawartych w pkt 4.3.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1. Obiekty małej architektury: dopuszcza się.
- 9.2. Nośniki reklamowe: wg ustaleń zawartych w pkt 4.3.
- 9.3. Tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: nie dopuszcza się.
- 9.4. Urządzenia techniczne: wg ustaleń zawartych w pkt 15.
- 9.5. Zieleń: dopuszcza się.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1. Teren położony jest na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, jak w pkt. 8 – sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
- 10.2. Teren położony jest w zasięgu obszaru „B-1” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot; sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu i przepisy odrębne.
- 10.3. Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej mają zastosowanie przepisy odrębne.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1. Dostępność drogową: od ulicy Jana z Kolna graniczącej z terenem 02.US od strony południowej.
- 12.2. Parkingi:
- a) wskaźniki parkingowe:
- trybuny stadionu: nie mniej niż 8 miejsc postojowych (mp)/100 miejsc,
 - zaplecze hotelowe: nie mniej niż 5 mp/10 łóżek,
 - inne funkcje usługowe: nie mniej niż 2 mp/100 m² powierzchni użytkowej,
 - zabudowa mieszkaniowa: nie mniej niż 1mp/1 mieszkanie;
- b) wymaganą minimalną ilość miejsc postojowych, należy zapewnić w granicach terenu 02.US.
- 12.3. Zaopatrzenie w wodę: z ogólnomiejskiej sieci wodociągowej.
- 12.4. Odprowadzenie ścieków komunalnych: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 12.5. Odprowadzenie wód opadowych: do kanału Potoku Karlikowskiego poprzez sieć kanalizacji deszczowej, do gruntu lub/i powierzchniowo. Przed odprowadzeniem wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, wymagane jest ich oczyszczenie zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zastosowanie małej retencji. Odprowadzenie wód opadowych do Potoku Karlikowskiego wymaga spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych.
- 12.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej lub innych źródeł odnawialnych.
- 12.7. Zaopatrzenie w gaz: z sieci rozdzielczej.

- 12.8. Zaopatrzenie w ciepło: elektryczne, 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 zagospodarowanie tymczasowe związane z funkcją stadionu na okres trwania imprez, w tym reklamy.
14. STAWKA PROCENTOWA: 30%.
15. INNE ZAPISY:
- 15.1. Ustala się możliwość budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych.
- 15.2. Dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 15.3. Ustala się zakaz budowy boksów garażowych.
- 15.4. Wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z przepisami odrębnymi; w projektach budowlanych obiektów posadowionych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód.
- 15.5. Zapewnić ludności źródła nieskażonej wody wg programu zapotrzebowania w wodę m. Sopotu w warunkach specjalnych; w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej.

§ 4

1. Część graficzna zmiany planu, rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. 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 3 do niniejszej uchwały.

§ 5

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

§ 6

Traci moc we fragmencie objętym granicami niniejszego planu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w mieście Sopotcie, uchwalony uchwałą nr XXXVIII/645/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 czerwca 2006 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego Nr 22 z dnia 30 stycznia 2007 r., poz. 505).

§ 7

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
/-/ dr inż. Wiesław Augustyniak

Radca prawny
/-/ Anita Sałek