

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia

w sprawie odstąpienia od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w mieście Sopocie (R-5/01)

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 zmiany: Dz.U. z 2017 r. poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 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 uchwala, co następuje:

§1

Odstępuje się od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w mieście Sopocie (R-5/01), do której to zmiany przystąpiono uchwałą Nr XXVIII/343/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 maja 2009 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w mieście Sopocie uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXII/456/2001 z dnia 25 maja 2001 roku oraz objętego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miasta Sopotu nr V/53/2007 z dnia 09 lutego 2007 roku dla zespołu pałacowego, zmienioną uchwałą Nr XLII/560/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. o zmianie uchwały Nr XXVIII/343/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 maja 2009 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w mieście Sopocie uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXII/456/2001 z dnia 25 maja 2001 roku oraz objętego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miasta Sopotu nr V/53/2007 z dnia 09 lutego 2007 roku dla zespołu pałacowego.

§2

Traci moc uchwała Nr XXVIII/343/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 maja 2009 r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w mieście Sopocie uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXII/456/2001 z dnia 25 maja 2001 roku oraz objętego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miasta Sopotu nr V/53/2007 z dnia 09 lutego 2007 roku dla zespołu pałacowego oraz uchwała Nr XLII/560/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w mieście Sopocie uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXII/456/2001 z dnia 25 maja 2001 roku oraz objętego zmianą uchwaloną uchwałą Rady Miasta Sopotu nr V/53/2007 z dnia 09 lutego 2007 roku dla zespołu pałacowego.

§2

Zobowiązuje się Prezydenta Miasta Sopotu do:

- 1) ogłoszeniu niniejszej uchwały przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sopotu,
- 2) ogłoszenia o odstąpieniu od sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowej prasie.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA

dr inż. Jacek Karnowski

Sprawdzone
pod względem prawnym

09.09.2018 Marek Lencik
Rada Prawny

Uzasadnienie

Teren Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w Sopocie, objęty zmianą w granicach jak na załączniku graficznym, zajmuje powierzchnię 8,36 ha.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony przez Radę Miasta Sopotu 25 maja 2001 r. (uchwała Nr XXII/456/2001, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 54 z dnia 28 czerwca 2001 r., poz. 607), ze zmianą którą Rada Miasta Sopotu uchwaliła dnia 9 lutego 2007 r. (uchwała Nr V/53/2007, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 80 z dnia 18 kwietnia 2007 r., poz. 1193).

Na wniosek nowego właściciela tego terenu (sp. z o.o. Baltic Apartaments) Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę o przystąpieniu do zmiany tego planu (uchwała nr XXVIII/343/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 maja 2009 r., zmieniona uchwałą Nr XLII/560/2010 z dnia 5 listopada 2010 r.). Celem Inwestora było uzyskanie możliwości zintensyfikowania zabudowy przez zwiększenie obowiązującego procentu zabudowy i dopuszczenie w północno-zachodniej części działki lokalizacji nowego obiektu.

Obszar objęty opracowaniem, stanowi część zespołu pałacowo-parkowego „Stawowie”, który decyzją z dnia 30 marca 1983 roku został wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem 877, jako zespół pałacowo-parkowy "Stawowie". Składa się z piętrowego pałacu z wieżą, zaprojektowanego w stylu renesansowych willi włoskich oraz z kilkuhektarowego parku z niezwykle ciekawymi okazami drzew parkowych, w tym wpisaną do rejestru zabytków przyrody pod numerem 496 sosną wejmutką, a także unikatowym jadalnym grzybem chronionym, znajdującym się na tzw. „czerwonej liście”, czyli soplówką gałęzistą. W swoim założeniu jest to przepiękna, zabytkowa sopocka posiadłość o wielowiekowej historii, sięgającej XII w., a wcześniej w VII-II w. p.n.e. - sądząc po odkrytych na tym terenie grobach skrzynkowych z urnami twarzowymi - osada ludów kultury pomorskiej.

Z inicjatywy Rady Miasta Sopotu została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu. Prezydent Miasta Sopotu, pomimo swojego negatywnego stanowiska, podjął czynności proceduralne zmierzające do opracowania projektu planu. Sporządzony projekt zmiany planu zgodnie z życzeniem Inwestora i ograniczeniami wynikającymi z przeprowadzonych analiz nie uzyskał następujących wymaganych uzgodnień i opinii:

1. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej w piśmie nr OGD-WKT-6173-140/12(3) z dnia 12 czerwca 2012 r. wyraził negatywną opinię w zakresie telekomunikacji,
2. Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska pismem nr BRG/ZK/KW_1008/KRA/12 z dnia 15.06.2012 r. zaopiniował projekt negatywnie ze względu na kolizję zaproponowanego wjazdu na teren „Stawowia” z projektowaną ulicą tzw. „Nową Spacerową”,
3. Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej PKWZ) postanowieniem nr ZP.4171/1739/2012 z dnia 27.06.2012 r. odmówił uzgodnienia projektu planu, pomimo pozytywnej opinii wydanej wcześniej inwestorowi, będącej podstawą przystąpienia przez Radę Miasta Sopotu do zmiany miejscowego planu.
4. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna dwukrotnie, na posiedzeniu w dniu 7.10.2010 r. i w dniu 11.06.2012 r., negatywnie zaopiniowała projekt planu ze względu na zbyt dużą skalę planowanej inwestycji w relacji do założenia ogrodowego, możliwość wystąpienia konfliktu funkcji tak intensywnej bazy hotelowo-konferencyjnej z funkcją sąsiadującego bezpośrednio hospicjum oraz brak odpowiednich rozwiązań komunikacyjnych, dotyczących przede wszystkim wjazdów na posesję.

Zarząd Województwa Pomorskiego w postanowieniu nr DRRP-GW.7634.158.2012 z dnia 05.06.2012 r. uzgadniającym projekt planu, w zakresie zgodności z zadaniami samorządu województwa, zwrócił uwagę na fakt kolizji wjazdów na obszar planu z budową drogi Nowej Spacerowej oraz na konieczność dążenia do spójności ustaleń przedmiotowego projektu planu z mpzp „Nowa Spacerowa”.

Podkreślić należy fakt, że lokalizacja wjazdu na teren „Stawowia” wydaje się być nie do rozwiązania: - zaproponowane przez Projektanta wjazdy (od strony południowej tj. projektowanej Nowej Spacerowej) zostały negatywnie zaopiniowane przez Gminę Gdańsk, a warunki Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków stoją ze sobą w sprzeczności, gdyż z jednej strony nakazują utrzymanie historycznego wjazdu (od strony Al. Niepodległości, co wiąże się z dojazdem do planowanych obiektów przez park), a z drugiej strony nie dopuszcza przejazdu do planowanych obiektów przez teren parku „Stawowie”.

Intensyfikacja zabudowy na terenie zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego „Stawowie”, doprowadzi do jego bezpowrotnej degradacji. Opinia ta została oparta m.in. na:

1. opinii z czerwca 2010 r., dotyczącej rewaloryzacji zabytkowego Parku Stawowie oraz powstania ewentualnej nowej zabudowy na tym terenie, opracowanej przez architekta krajobrazu mgr inż. Urszulę Knercer-Grygo oraz mgr Wiktora Knercera.
2. opinii dotyczącej środowiskowych ograniczeń dla budowy kompleksu hotelowo-rekreacyjnego na terenie parku Stawowie w Sopocie, opracowanej przez Pracownię Modelowania Hydrogeologicznego w październiku 2009 r., z której wynika, że realizacja zaprojektowanego kompleksu-rekreacyjnego spowoduje istotne zmiany w warunkach występowania i przepływu wód powierzchniowych i podziemnych i zmiany te będą miały charakter trwały.

Ponadto Inwestor, zarówno na posiedzeniu Rady Miasta Sopotu (w dniu 23.11.2012 r.), jak i na posiedzeniu Komisji ds. Architektury i Urbanistyki (w dniu 28.11.2012 r.) deklarował przekazanie w terminie do końca grudnia 2012 r., następujących, niezbędnych dla analiz urbanistycznych opracowań:

- a) dokładnej inwentaryzacji zieleni na terenie Parku Stawowie,
- b) specjalistycznego projektu jego rewaloryzacji.

Jak wynika z postanowienia PWKZ z dnia 27.06.2012 r., tylko na podstawie tych opracowań Wojewódzki Konserwator Zabytków wydałby nowe warunki projektowe i możliwe byłoby sporządzenie kolejnej wersji projektu planu. Dopiero 05 lutego 2013 r. Inwestor dostarczył kopie dokumentacji:

- 1) „Aktualizacja inwentaryzacji szaty roślinnej oraz projekt gospodarki drzewostanem” datowanej - listopad 2012 r.
- 2) „Koncepcja rewaloryzacji i adaptacji Zespołu Pałacowo-Parkowego Stawowie” również datowanej - listopad 2012 r.

Po analizie dostarczonych dokumentów Prezydent Miasta Sopotu (w piśmie z dnia 6 marca 2013 r.), w oparciu o niezależną opinię, zajął negatywne stanowisko w stosunku do merytorycznej treści dostarczonych dokumentów i uznał, że projekt rewaloryzacji i adaptacji Stawowia winien być zostać ponownie przeanalizowany i poprawiony. Jednakże Inwestor do chwili obecnej nie dostarczył powyższych opracowań.

Ponadto należy podkreślić, że nieprawdziwe są stwierdzenia nowego właściciela Stawowia, jakoby władze miasta nie dawały szans na podjęcie jakichkolwiek działań zmierzających do rewaloryzacji „Stawowia” oraz uniemożliwiały rozpoczęcie działań inwestycyjnych na terenie zabytkowego zespołu pałacowo – parkowego.

Z ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że właściciel ma możliwość rewaloryzacji zabytku oraz budowy nowego obiektu na przedmiotowym terenie, a świadomie ich nie podejmuje, przyczyniając się w ten sposób do degradacji zabytkowego pałacu.

Biorąc pod uwagę powyższe, odstąpienie od prac nad sporządzeniem projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w mieście Sopocie jest uzasadnione zwłaszcza, że ograniczenia inwestycyjne narzucone przez organy uzgadniające i opiniujące nie pozwolą na zintensyfikowanie wskaźników urbanistycznych w sposób satysfakcjonujący właściciela - Inwestora.

Projekt niniejszej uchwały został przygotowany z inicjatywy Prezydenta Miasta Sopotu.

NACZELNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury

mgr inż. arch. Krzysztof Swędryński


WICEPREZYDENT MIASTA
Martin K. Skwtek