

zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: ze środków własnych przedsiębiorstw wodo-

ciągowo-kanalizacyjnych, energetycznych, gazowniczych i telekomunikacyjnych, kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

1338

UCHWAŁA Nr XXII/293/2009

Rady Miasta Sopotu

z dnia 9 stycznia 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopocie dla terenu oznaczonego symbolem 01.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 zm.: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201, poz. 1237) i art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223 poz. 1458), Rada Miasta Sopotu uchwała, co następuje:

§ 1

Stwierdza się zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu” i uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopocie uchwalonego uchwałą Nr XXIII/423/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. oznaczonego symbolem C-1/05 zwaną dalej „planem”, obejmującą teren oznaczony symbolem 01 o powierzchni 0,89 ha w granicach jak na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ustala się jeden teren wydzielony liniami rozgraniczającymi pokrywanymi się z granicami planu oznaczony symbolem dwucyfrowym 01 oraz jego przeznaczenie (główną funkcję) oznaczone symbolem literowym:

MU – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej).

§ 3

1. Wyjaśnienie użytych pojęć:

- 1) intensywność zabudowy określają, ustalone w kartach terenu: dopuszczalna wysokość zabudowy oraz dopuszczalna powierzchnia terenu przeznaczanego 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 wykuszy, balkonów, schodów, ganków wejściowych, werand;

5) ustalenie zakazu podziałów działek nie dotyczy możliwości podziałów korygujących i porządkujących;

6) ustalone w planie zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydziałek geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej;

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. 4 wymienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) stan istniejący – stan na rok 2008;

9) określone w kartach terenu wskaźniki parkowania, sformułowane dla określonych rodzajów funkcji, w przypadku inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie istniejących obiektów budowlanych lub ich części, dotyczą powierzchni użytkowej powyżej 80 m²;

10) 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);

11) karta terenu – zbiór przepisów szczegółowych niniejszej uchwały odnoszących się do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

2. Ustalenia szczegółowe planu zawiera poniższa Karta terenu nr 01.

KARTA TERENU Nr 01

1. NUMER TERENU: 01.

2. POWIERZCHNIA: 0,89 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: MU teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej), max. dla usług – 100% powierzchni użytkowej, max. dla mieszkalnictwa – 100% powierzchni użytkowej z wyłączeniem budynków stanowiących pierzeję ulicy Bohaterów Monte Cassino; zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: lecznictwo specjalistyczne, hotele, pensjonaty,

- gastronomia, kultura, handel, biura, nieuciążliwe rzemiosło usługowe itp.; dla budynków stanowiących pierzeję ulicy Bohaterów Monte Cassino: wymagane usługi w parterach, zakres dopuszczalnych funkcji usługowych – gastronomia, kultura, handel, hotele, pensjonaty – obowiązuje zakaz likwidacji funkcji gastronomicznej, obiekty handlowe mogą zmienić funkcje wyłączając na usługi z zakresu gastronomii lub kultury; w budynkach przy ul. Bohaterów Monte Cassino 53 – 61 i Królowej Jadwigi 1 wyklucza się funkcję mieszkaniową z wyjątkiem najwyższej kondygnacji budynku 55/57 (poddasze).
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 w rejonie Dolnego Sopotu, 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.
5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:
- 5.1 linie zabudowy – jak na rysunku planu, dodatkowo dla działki nr 94/8 ustala się minimalne odległości zabudowy:
- od granicy działki nr 93 – 6,0 m,
 - od granicy działki nr 92/3 – parter – 6,0 m, 1 piętro – 8,0 m, 2 piętro – 10,0 m;
- 5.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym, dla działki 94/8 – 12 m, na części budynku nr 55-57 na długości do 20 m od południowej granicy planu dopuszcza się możliwość nadbudowy do 16,5 m; zasady ochrony zabudowy historycznej, jak w pkt 8.2;
- 5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczanego pod zabudowę – 40%, dla działki nr 94/8 – 60% powierzchni działki, ograniczenie nie dotyczy zabudowy odtworzeniowej, gdzie dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowanej;
- 5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – min. 55% pow. działki dla działek o powierzchni zabudowy do 40% powierzchni zabudowanej, obowiązuje zachowanie przedogródków; na tarasach zabudowy działki 94/8 wymagana zieleń;
- 5.5 forma zabudowy – pierzejowa i wolnostojąca;
- 5.6 geometria dachu – dachy spadziste o kącie nachylenia połączy dachowych do 45° lub mansardowe;
- 5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt 5.2 i 5.3;
- 5.8 inne:
- a) wymagane publiczne przejścia piesze jak na rysunku planu;
 - b) wymagany wysoki poziom architektury i wykończenia.
6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:
- 6.1 wielkość działki – jak w stanie istniejącym (podział historyczny);
- 6.2 szerokość frontu działek – jak w stanie istniejącym (podział historyczny);
- 6.3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – jak w stanie istniejącym $(\pm 5^\circ)$;
- 6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się.
- 6.5 Dopuszcza się:
- a) wydzielenia terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - b) łączenie działek i podziały wewnętrzne.
7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:
- 7.1 ochrona ozdobnego drzewostanu i przedogródków od strony ul. Królowej Jadwigi;
- 7.2 nowo wprowadzane gatunki roślin dostosować do warunków siedliskowych;
- 7.3 ze względu na słabe przewietrzanie terenu ograniczyć wprowadzanie zadrzewień.
8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:
- 8.1 obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r.;
- 8.2 teren 01 położony jest w zasięgu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, strefy „A” pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej – przedmiot ochrony stanowią:
- a) historyczny układ przestrzenny miasta, czyli w sytuacji terenu 01 historyczne rozplanowanie zabudowy, jej gabaryty, zasadnicze proporcje i charakter architektury, a także podziały działek, rozplanowanie wnętrza ulicznych, linie zabudowy;
 - b) historyczna zabudowa:
 - dom mieszkalny (kamienica kilkumieszkaniowa z lat 1908-1909) przy ul. Królowej Jadwigi 3, obiekt wpisany do rejestru zabytków – nr decyzji 776 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,
 - dom mieszkalny (kamienica kilkumieszkaniowa z lat 1908-1909) przy ul. Królowej Jadwigi 5, obiekt wpisany do rejestru zabytków – nr decyzji 771 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,
 - dom mieszkalny (kamienica wielomieszkaniowa z roku 1916) przy ul. Królowej Jadwigi 7, obiekt wpisany do rejestru zabytków – nr decyzji 781 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,
 - dom mieszkalny (kamienica wielomieszkaniowa z roku 1916) przy ul. Królowej Jadwigi 9, obiekt wpisany do rejestru zabytków – nr decyzji 783 z dnia 30.01.1978 r. – ochrona pełna,
 - kamienice:
 - ul. Bohaterów Monte Cassino 51 z ok. 1910 r.,
 - ul. Morska 4 z 1907 r.,
 - ul. Haffnera 4 z ok. 1900 r.,
 - ul. Haffnera 8 z 1892 r. (o charakterze pensjonatowym),ochrona elewacji od strony ulic, kąta nachylenia i pokrycia połączy dachowych, wysokości
 - budynek usługowy:
 - ul. Bohaterów Monte Cassino 55-57 z ok. 1910 r. – ochrona pierwotnej bryły budynku od ulicy Bohaterów Monte Cassino; dopuszcza się likwidację części budynku w granicach planu;
- 8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:
- a) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków wymagane jest zachowanie zasady kompozycji architektonicznej;
 - b) w warstwie zewnętrznej budynków obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych (jak cegła ceramiczna, tynk, piaskowiec, granit, wapień, dachówka ceramiczna, drewno, żelazo kute, mosiądz, miedź, cynk, ołów itp.) oraz detali architektonicznych wywodzących się z form historycznych;

- c) obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia;
- 8.4 warunki inne:
- a) zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących; dla treści reklamowych usług znajdujących się w budynkach ogranicza się powierzchnię reklam do 1 m²;
- b) zakaz zabudowy loggii i balkonów;
- c) ochrona stolarki okiennej i drzwiowej – w przypadku wymiany wymagana stolarka drewniana z rekonstrukcją detali, ustalenie dotyczy zabudowy historycznej (pkt 8.2);
- d) ochrona historycznych ogrodzeń przy ul. Królowej Jadwigi przed posesjami: Morska 4, i Królowej Jadwigi 3, 5, 7, 9 – dla pozostałych posesji zaleca się dostosowanie ogrodzeń do form historycznych.
9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:
- 9.1 ustalenia dotyczące nośników reklamowych jak w pkt 8.4;
- 9.2 urządzenia techniczne – wymagane oświetlenie publicznych przejść pieszych.
10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:
- 10.1 obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak w pkt 8 – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;
- 10.2 teren położony jest w zasięgu obszaru „B” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.
11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
- 11.1 zagospodarowanie zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt 10.
12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
- 12.1 dostępność drogowa – od ulic Haffnera, Królowej Jadwigi i Morskiej;
- 12.2 parkingi – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz dodatkowo 1 miejsce dla 5 mieszkań, dla hoteli i pensjonatów min. 2 miejsca postojowe na 10 łóżek; dla innych usług min. 2,5 miejsc postojowych na 100 m² pow. użytkowej usług – częściowo poza granicami planu; w przypadku wymiany istniejących budynków wymaga się jako minimum, budowy 1 kondygnacji parkingu podziemnego wraz z urządzeniami technicznymi, o powierzchni równej powierzchni zabudowy, zlokalizowanego w granicach działki niezależnie od linii zabudowy określonych na rysunku planu; ustala się możliwość budowy windy jako obiektu integralnie związanego z parkingiem podziemnym, również niezależnie od linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 12.3 zaopatrzenie w wodę – z ogólnomiejskiej sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 12.4 odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12.5 odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 12.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej;
- 12.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci rozdzielczej;
- 12.8 zaopatrzenie w ciepło – z sieci ciepłowniczej lub indywidualne – 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 istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego.
14. STAWKA PROCENTOWA: 0%, dla działki nr 94/8 – 30%.
15. INNE ZAPISY:
- 15.1 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych;
- 15.2 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej;
- 15.3 zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 15.4 zakaz budowy garaży naziemnych; zaleca się rozbiórkę 4 boksów garażowych położonych na działkach 94/9, 94/10, 94/11, 94/12 i dopuszcza się ich odtworzenie na działce 94/4 na granicy z działką 126, jako jednego zespołu garaży naziemnych;
- 15.5 dopuszcza się realizację garaży i parkingów podziemnych, w tym poza obrysem rzutu budynku, pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie;
- 15.6 wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem warunków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami: rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, ustawą Prawo geologiczne i górnicze oraz przepisami wykonawczymi do ustawy; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne; w projektach budowlanych obiektów posadowianych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód.

§ 4

1. Część graficzna zmiany planu, rysunek planu w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu, stanowią 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 ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopotie uchwalony Uchwałą Nr XXIII/423/2005 Rady Miasta Sopotu

z dnia 11 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dnia 11 marca 2005 r., poz. 453).

§ 7

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego z wyjątkiem § 5, który wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXII/293/2009
Rady Miasta Sopotu
z dnia 9 stycznia 2009 r.

Przewodniczący
Rady Miasta Sopotu
Wiczesław Augustyniak



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- GRANICE OZNACZENIA TERENÓW I OBJEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- OBJEKTY WNIOSANE DO REJESTRU ZABITKOWYCH
- GRANICE I OZNACZENIA TERENÓW I OBJEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU
- OBJEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ W ZAKRESIE OKREŚLONYM W KARTACH TERENU
- LINE ZABUDOWY ORAZ OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW
- MAKSYMALNE NIEPRZERWANE LINE ZABUDOWY
- RELJONY LOKALIZACJI WYMAGANYCH PUBLICZNYCH PRZEJŚĆ BIEŻYCH
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OZNACZENIA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI
- OZNACZENIE CYFROWE - NUMER TERENU
- OZNACZENIE LITEROWE - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH - GŁÓWNA FUNKCJA TERENU
- MU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ (WSZEKIE FORMY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ)

0 50 100 m

ZŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/293/2009
RADY MIASTA SOPOTU
Z DNIA 09 STYCZNIA 2009 R.

C-1/05

MIASTO Sopot
rejon ulic Królowej Jadwigi i Hafnera

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

W RYS. ZE STUDIUM UMARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOPOTU

graniec obszaru objętego zmianą planu skala 1:10000

URZĄD MIASTA SOPOTU
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
ul. Kosciuszki 25/27
81-704 Sopot

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJON ULIC KRÓLOWEJ JADWIGI I HAFNERA W MIEŚCIE SOPOCIE

RYSUNEK PLANU

NAZWA RYSUNKU	RYSUNEK PLANU
OPRACOWAŁ	mjr inż. arch. Włodzisław Paszowski - główny projektant mgr Eżbieta Baran
OPRACOWAŁE GRAFICZNE	Lukasz Gorczyński
LUTY 2008 r.	SKALA 1:1000
PRACOWNIA PRAC PROJEKTOWYCH "PLAN PROJEKT" S. C. PRZESKOWSKI - DANIELA ul. Chopina 25a, 81-782 Sopot, tel/fax (0-58) 590-15-22, e-mail planprojek@interia.pl	NR RYS.1

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXII/293/2009
Rady Miasta Sopotu
z dnia 9 stycznia 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopotie dla terenu oznaczonego symbolem 01 w mieście Sopotie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

I. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09 czerwca 2008 r. do 01 lipca 2008 r. W ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:

A. Państwo

Danuta i Adam Wiśniewscy, ul. Królowej Jadwigi 5 m. 7
Miroslawa i Zbigniew Zieleń, ul. Królowej Jadwigi 5 m. 9
Elżbieta Niżnik, ul. Królowej Jadwigi 5 m. 5
Urszula i Zbigniew Rusowicz, ul. Królowej Jadwigi 5 m. 6
Leokadia Hinz, ul. Królowej Jadwigi 3 m. 4
Danuta i Edward Kijak, ul. Królowej Jadwigi 3 m. 2b
Stanisław i Bożena Lietz, ul. Królowej Jadwigi 3 m. 2

Uwagi dotyczą:

1 – zakresu dopuszczalnych usług – usługi gastronomiczne i rozrywkowe zdaniem wnoszących powinny być nieuciążliwe pod względem hałasu, bez możliwości organizowania koncertów „na żywo”,

2 – wymagań parkingowych – w przypadku realizacji nowych inwestycji inwestor powinien zostać zobowiązany do zorganizowania miejsc postojowych bez wliczania do bilansu istniejących miejsc wzdłuż ul. Królowej Jadwigi,

3 – ustaleń umożliwiających budowę garaży podziemnych – wprowadzić zakaz budowy garaży podziemnych ze względu na „mocno nadwątloną kondycję budynków przy ul. Królowej Jadwigi 3, 5, 7 i 9”,

4 – przeznaczenia działki nr 94/4 – wnoszący proponują przeznaczyć tę działkę na miejsca postojowe dla mieszkańców budynków przy ul. Królowej Jadwigi 3, 5, 7 i 9, uzasadniając tę propozycję brakiem możliwości parkowania po powrocie z pracy

5 – dopuszczalnej wysokości zabudowy na działce nr 94/8 – wnoszący proponują zachowanie wysokości budynku istniejącego,

6 – linii zabudowy na działce nr 94/8 – wnoszący proponują zachować od strony północnej linię zabudowy określoną przez część wysoką budynku kina „Polonia” ze względu na obawę przed efektem „studni” i brakiem dostępu światła słonecznego.

B. Pani Krystyna Maj, ul. Królowej Jadwigi 7 m. 3

Uwagi są tożsame z uwagami wymienionymi w pkt I., z wyjątkiem uwagi 4, która to uwaga nie została ujęta w piśmie wnoszącej.

Uwagi częściowo uwzględnione:

Ad. 5 i 6

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag: uwagi częściowo uwzględnione.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dopuszczona wysokość zabudowy na terenie działki nr 94/8 nie przekracza wysokości sąsiadującej zabudowy, projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nie widzi się uzasadnienia ograniczenia wysokości i linii zabudowy do gabarytów istniejącego

budynku. Warunki naturalnego oświetlenia pomieszczeń określają przepisy odrębne. Projekt budowlany musi uwzględniać te przepisy. Niezależnie od powyższego, w celu zminimalizowania efektu „studni” – wprowadzono dla działki nr 94/8 dodatkowe ustalenia:

a) dotyczące minimalnych odległości zabudowy: od granicy działki nr 93 – 6,0 m, od granicy działki nr 92/3 – parter – 6,0 m, 1 piętro – 8,0 m, 2 piętro – 10,0 m;

b) dotyczące zieleni: na tarasach zabudowy działki 94/8 wymagana zieleni.

Uwaga bezprzedmiotowa nie uwzględniona:

Ad. 4

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga bezprzedmiotowa – nie uwzględniona.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ustalenia projektu planu nie wykluczają możliwości organizacji miejsc postojowych na terenie działki nr 94/4.

Uwagi nie uwzględnione:

Ad. 1

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: dopuszczalne normy hałasu reguluje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z dnia 5 lipca 2007 r. Nr 120 poz. 826).

Ad. 2

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: sytuacja parkingowa w ścisłym centrum miasta Sopotu, do którego należy obszar objęty planem jest trudna. Ustalenia projektu planu w tym zakresie są następujące: w przypadku wymiany istniejących budynków wymaga się jako minimum, budowy 1 kondygnacji parkingu podziemnego wraz z urządzeniami technicznymi, o powierzchni równej powierzchni zabudowy.

Ze względu na dużą intensywność zabudowy i brak możliwości zabezpieczenia potrzeb parkingowych w obrębie działek, w projekcie planu dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych, wynikających z przyjętych wskaźników – poza granicami planu.

Ad. 3

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: nie widzi się możliwości poprawy standardu zabudowy w ścisłym centrum bez wymiany budynków lub ich fragmentów o złej kondycji technicznej. Budowa nowych obiektów musi mieć zagwarantowane minimum powierzchni parkingowej, żeby nie pogłębiać deficytu miejsc postojowych w centrum. Jedynym rozwiązaniem w tej sytuacji jest dopuszczenie parkingów podziemnych. Ochronę zabudowy sąsiadującej gwarantują przepisy odrębne, w tym ustawa Prawo Budowlane.

Po ustawowym terminie uwagi wniosła:

Pani Ewa Cieślak, ul. Królowej Jadwigi 3 m. 2a. Uwagi są tożsame z uwagami wymienionymi w pkt 1.

II. Projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03 listopada 2008 r. do 01 grudnia 2008 r. W ustawowym terminie do projektu planu uwagi wnieśli:

A. Wspólnota Mieszkaniowa, ul. Królowej Jadwigi 3, w tym państwo:
Elżbieta Baczevska-Staszak,
Leokadia Hirsch,
Danuta i Edward Kijak,
Bożena Lietz,
Stanisław Lietz.

Uwagi dotyczą:

1 – wprowadzenia obligatoryjnego zapisu dotyczącego wykonania analizy cienia w celu zapewnienia w budynkach przy ul. Królowej Jadwigi 3 i 5 minimalnego czasu nasłonecznienia pomieszczeniom mieszkalnym w parterze,

2 – skorygowania linii zabudowy w celu doprowadzenia do zgodności rysunku planu z tekstem w pkt 5.1,

3 – zastosowania technologii nie powodujących drgań oraz nie wytwarzających leja depresyjnego przy wszystkich pracach ziemnych i związanych z wykopami dla konstrukcji poniżej poziomu gruntu,

4 – doprecyzowania pojęcia „tarasów”.

Zawarte w treści pisma pytanie dotyczące usytuowania części projektowanej zabudowy o wysokości 16,5 m nie zostało zakwalifikowane jako uwaga ze względu na formę pytającą, dla której odpowiedź zawarta jest w treści ustaleń projektu planu.

B. Wspólnota Mieszkaniowa, ul. Królowej Jadwigi 5, w tym państwo:
Zbigniew Rusowicz,
Urszula Rusowicz,
Elżbieta Niznik,
Miroslawa Zieleń.

Uwagi są tożsame z uwagami wymienionymi w pkt 1.

Uwagi nie uwzględnione:

Ad. 1

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: warunki naturalnego oświetlenia pomieszczeń określają przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r., z późn. zm.). Projekt budowlany musi uwzględniać te przepisy.

Ad. 2

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: linie zabudowy określa tekst uchwały i rysunek planu, który stanowi załącznik nr 1 do uchwały. Tekst zawiera uszczegółowienie ustaleń zawartych na rysunku planu.

Ad. 3

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: w projekcie planu w pkt 15.6 ustala się: wykonanie obiektów budowlanych należy poprzedzić szczegółowym rozpoznaniem wa-

runków geologiczno – inżynierskich i hydrogeologicznych, przeprowadzonym zgodnie z obowiązującymi przepisami: rozporządzeniem w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych, ustawą Prawo geologiczne i górnicze oraz przepisami wykonawczymi do ustawy; w przypadku konieczności prowadzenia odwodnień budowlanych prace te prowadzić zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie Prawo wodne; w projektach budowlanych obiektów posadawianych poniżej poziomu zwierciadła wód podziemnych należy przewidzieć rozwiązania zapobiegające podpiętrzaniu wód.

Niezależnie od powyższego zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z 2006 r.), obiekt budowlany oraz związane z nim urządzenia budowlane należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno – budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając ochronę między innymi przed:

— pozbawieniem:

— dostępu do drogi publicznej,

— możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

— dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

— uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,

— zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Ad. 4

— Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi: uwaga nie uwzględniona.

— Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: pojęcie „tarasów” nie wymaga doprecyzowania w planie zagospodarowania przestrzennego, jest wystarczająco oczywiste i zrozumiałe w potocznym rozumieniu tego słowa.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXII/293/2009
Rady Miasta Sopotu
z dnia 9 stycznia 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopotie dla terenu oznaczonego symbolem 01 w mieście Sopotie

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

I. BUDOWA DRÓG:

Zmiany wprowadzone do planu nie przewidują inwestycji z zakresu komunikacji, które należą do zadań własnych gminy.

II. BUDOWA SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zmiany wprowadzone do planu nie przewidują inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.