

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXII/293/2009 Rady Miasta
Sopotu z dnia 09 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
Mirosława 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 Baczewska-Staszak,

Leokadia Hirsz,

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,

Mirosława Zielen.

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 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.*

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.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Sopotu

Wieczesław Augustyniak