

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

I. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19.12.2011 r. do 12.01.2012 r.

W ustalonym terminie do dnia 02.02.2012 r., uwagi wnieśli:

1. Pp. Jolanta i Zbigniew Łytkowscy; uwagi dotyczą zmiany zapisów w zakresie maksymalnej wysokości dla budynków z dachami płaskimi na terenie 17.MN, na 11,5 m z ograniczeniami dla kształtowania najwyższej kondygnacji:
 - wymóg cofnięcia elewacji frontowej ostatniej kondygnacji względem kondygnacji niższej o odległość odpowiadającą, co najmniej wysokości tej kondygnacji,
 - powierzchnia zabudowy ostatniej kondygnacji do 12,5% powierzchni terenu działki.
2. P. Elżbieta Turowiecka; uwagi dotyczą wyłączenia z układu komunikacyjnego części obszaru 44.KDD i włączenia go do terenu 18.MN (do działki nr 151).
3. Mieszkańcy budynków Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego, położonych wzdłuż ul. Kraszewskiego, 32 podpisane osoby (częściowo nieczytelne): J. Stoppa, T.M. Czarnecki, Paweł Karwawski, Teresa Sandurska, Jan Mielcarek, Jadwiga Niesiołowska, W. Formela, Urszula Plieth, Wioletta Machowska, Włodzimierz Grzybowiski, W. Wysocki, Dorota Marciniak, Paulina Marciniak, Paulina Marciniak, Krystyna Majewska, Dorota Wegner-Kryworotko, Jerzy Figwer, Agnieszka Figwer, Zofia Jędrak, Grzegorz Wiśniewski, Józef Zalewski, Irena Tylińska, Marcin Kryza, Marcin Kurkowski, Tadeusz Pisarek, Alina Bray, Marek Hoffmann, Jadwiga Staniszevska (pozostałe nazwiska nieczytelne); uwagi dotyczą rozpatrzenia i ewentualnego uwzględnienia zmiany kwalifikacji terenów 29.US i 36.ZP na tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
4. P. Zbigniew Łytkowski; uwagi dotyczą:
 - 1) dla terenów 15.MN (dolny taras) i 14.MN dopuszczenia alternatywnych funkcji - wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, z zalecanym wysokim stopniem intensywności;
 - 2) dla wszystkich terenów obsługi komunikacji - wprowadzenia ogólnego zapisu dopuszczającego korekty ich granic dla poprawy organizacji ruchu i/lub organizacji miejsc postojowych;
 - 3) dopuszczenia parkingów na terenach 31.ZP, 30.ZP (górny taras przyległy do ul. Tatrzyskiej), 29.US (pas terenu przyległy do 49.KDW,KS).
5. P. Jan Figwer; uwagi dotyczą rozważenia i ewentualnej zmiany kwalifikacji terenu 29.US na teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
6. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. I. Kraszewskiego; uwagi dotyczą:
 - 1) terenu 21.U – włączenia tego terenu do strefy drogi z możliwością czasowego pozostawienia kiosku;
 - 2) terenów 24.U i 20.U – skorygowania linii zabudowy, aby przebiegała po liniach zabudowy istniejących budynków;
 - 3) terenu 29.US – w pierwszym etapie ustalenia możliwości wykonania zwykłych miejsc postojowych na utwardzonej powierzchni terenu, w drugim etapie budowy obiektu kubaturowego mieszkalno-usługowego z parkingiem podziemnym i naziemnym;
 - 4) terenu 30.ZP – umożliwienia powiększenia parkingu kosztem dz. 116/4, 117/1 i 117/2;
 - 5) terenu 38.KS – wprowadzenia zapisu o dojeździe dla terenu 23.U tylko poprzez teren jego działki i umożliwienia wykonania miejsc postojowych dla każdego z właścicieli osobno, bez konieczności scalania terenu;
 - 6) całego obszaru planu - wprowadzenia zapisu o możliwości wykonania śmietnika w ramach terenu, a nie działki;
 - 7) całego obszaru planu - wykreślenia zapisu mówiącego o tym, że działka ma mieć wielkość terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 8) całego obszaru planu - doprecyzowania definicji terenu przeznaczonego pod zabudowę, aby terenem inwestycji był obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi oraz dopisania w tej definicji - wg ustaleń szczegółowych w Karcie terenu;

- 9) całego obszaru planu - wykreślenia zapisu dotyczącego zakazu rozbudowy istniejących budynków (19.U, 20.U, 22.U, 24.U);
 - 10) całego obszaru planu - wprowadzenia zapisów dotyczących możliwości rozbudowy budynków usługowych, w tym urządzeń dla niepełnosprawnych;
 - 11) całego obszaru planu - uwzględnienia postanowień Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku;
 - 12) całego obszaru planu - rozgraniczenia terenów 11.MW i 35.ZP oraz 22.U i 30.ZP po granicy własności;
 - 13) całego obszaru planu - likwidacji zapisu dotyczącego reklam oraz zakazu lokalizacji urządzeń technicznych na dachach, widocznych z publicznych ulic i placów.
7. Nauczycielska Spółdzielnia Mieszkaniowa; uwagi dotyczą zabezpieczenia wjazdu do budynku przy ul. Tatrzańskiej 19 od strony 51.KDW,KS i parkingu 38.KS.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem:

Ad 1 Uwagi uwzględnione

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność wniesionej uwagi i skorygowano ustalenia projektu planu dopuszczając dodatkowo dla budynków z dachami płaskimi w zabudowie jednorodzinnej wysokość zabudowy do 11,5 m, z warunkiem ograniczenia powierzchni rzutu 3 kondygnacji do 60% powierzchni rzutu 2 kondygnacji nadziemnej.

Ad 2 Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność wniesionej uwagi, zaopiniowanej pozytywnie przez Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie i skorygowano linię rozgraniczającą ul. Sienkiewicza poprzez wyrównanie jej przebiegu.

Ad 3 Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wnioskowana zmiana przeznaczenia terenów 29.US i 36.ZP na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu. Studium przewiduje wnioskowane tereny na cele zieleni urządzonej i sportu. Ponadto znaczna część wnioskowanego terenu objęta jest strefą ograniczeń od cmentarza. Część wnioskowanego terenu (36.ZP) zajmuje skarpa o wysokości dochodzącej do 10 m.

Ad 4

1) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wnioskowane dopuszczanie alternatywnych funkcji wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi z zalecanym wysokim stopniem intensywności dla terenów 15.MN (dolny taras) i 14.MN skutkowałoby nadmiernym wzrostem intensywności zabudowy i tak już przeinwestowanego osiedla oraz dodatkowym obciążeniem ul. Kraszewskiego (jedyne połączenia drogowego z układem podstawowym miasta). Wysoka intensywność zabudowy w tym rejonie byłaby sprzeczna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu.

2) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wymagają określenia obowiązkowo, między innymi linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Wnioskowane dopuszczenie nieograniczonych korekt tych granic, byłoby sprzeczne z wyżej przywołanym przepisem.

3) Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: teren 31.ZP przeznaczony jest na zieleni urządzonej; projekt planu dopuszcza tu budowę parkingu podziemnego, z wykorzystaniem istniejącej różnicy poziomów terenu. W związku z tym wniosek o budowę dodatkowych miejsc postojowych w poziomie terenu uznaje się za nieuzasadniony. Na terenie 30.ZP, przy ulicy 45.KDD dopuszczono możliwość dodatkowych miejsc postojowych (trawiastych) na części działek nr 116/4, 117/1, 117/2. Wnioskowane przeznaczenie na cele parkingowe części terenu 29.US, w świetle dopuszczenia możliwości czasowego jego

wykorzystania dla celów parkingu w wyniku uwzględnienia uwagi Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego (Ad 6 pkt 3), uznaje się za nieuzasadnione.

Ad 5 Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wnioskowana zmiana przeznaczenia terenu 29.US na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu. Studium przewiduje wnioskowany teren na cele zieleni urządzonej i sportu. Ponadto znaczna część wnioskowanego terenu objęta jest strefą ograniczeń od cmentarza.

Ad 6

1) Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznano zasadność wniesionej uwagi i skorygowano ustalenia projektu planu, dopuszczając w tekście projektu uchwały możliwość przeznaczenia terenu 21.U na cele organizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych i zieleni w przypadku zużycia technicznego budynku.

2) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wniosek zawarty w uwadze jest niezgodny z przyjętym założeniem projektu planu, polegającym na niedopuszczeniu do utrwalenia istniejącej zabudowy usługowej, której forma architektoniczna nie odpowiada dzisiejszym standardom. Zapisy planu poprzez, między innymi wyznaczenie nowych linii zabudowy, stymulować mają działania w kierunku zmiany formy architektonicznej zabudowy usługowej dla uzyskania nowej jakości estetycznej.

3) Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając zasadność wniosku zawartego w uwadze, dotyczącego lokalizacji miejsc postojowych na terenie 29.US, w ustaleniach projektu planu wprowadzono korektę mającą na celu dopuszczenie budowy parkingu dla samochodów osobowych o nawierzchni trawiastej (ażurowej) do czasu realizacji ustaleń planu, czyli do czasu budowy urządzeń sportu i rekreacji np. kort tenisowy, boisko do gier małych z ewentualnym parkingiem podziemnym. Wnioskowana, jako zamierzenie docelowe, zmiana przeznaczenia terenu 29.US na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu. Studium przewiduje wnioskowany teren na cele zieleni urządzonej i sportu.

4) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając zasadność wniosku zawartego w uwadze, na terenie 30.ZP, przy ulicy 45.KDD dopuszczono możliwość dodatkowych miejsc postojowych (trawiastych) na części działek nr 116/4, 117/1, 117/2.

5) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów, które nie musi się pokrywać z granicami własności. Teren 38.KS przeznaczony jest na parking. Przeznaczenie na parking nie wyklucza możliwości organizacji dwóch niezależnych zespołów miejsc postojowych. Ustalenia projektu planu dopuszczają dojazd do parkingu 38.KS poprzez teren 23.U. Projekt planu nie ustala konieczności scalania działek.

6) Uwaga uwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając zasadność wniosku zawartego w uwadze, do tekstu projektu planu wprowadzono korekty zapisów o możliwości lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w ramach wydzielonych terenów, a nie działek.

7) Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ustalenie podziału terenu wzdłuż linii rozgraniczających ma na celu uporządkowanie struktury przestrzennej osiedla poprzez dostosowanie granic terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania do podziałów geodezyjnych. Do ustaleń projektu planu wprowadzono korektę umożliwiającą wydzielenia działek dla istniejących budynków w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

8) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: teren inwestycji może, ale nie musi pokrywać się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W związku z tym wniosek zawarty w uwadze, aby w definicji terenu przeznaczonego pod zabudowę przyjąć, że terenem inwestycji jest obszar wydzielony liniami rozgraniczającymi, uznaje się za niezasadny. Definicja zawarta w projekcie planu

nie wyklucza odniesienia terenu inwestycji do terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi oraz do ustaleń szczegółowych zawartych w kartach terenu.

9) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wniosek zawarty w uwadze jest niezgodny z przyjętym założeniem projektu planu, polegającym na niedopuszczeniu do utrwalenia istniejącej zabudowy usługowej, której forma architektoniczna nie odpowiada dzisiejszym standardom. Zapisy planu poprzez, między innymi zakaz rozbudowy, stymulować mają działania w kierunku zmiany formy architektonicznej zabudowy usługowej dla uzyskania nowej jakości estetycznej.

10) Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wniosek zawarty w uwadze jest niezgodny z przyjętym założeniem projektu planu, polegającym na niedopuszczeniu do utrwalenia istniejącej zabudowy usługowej, której forma architektoniczna nie odpowiada dzisiejszym standardom. Zapisy planu poprzez, między innymi zakaz rozbudowy, stymulować mają działania w kierunku zmiany formy architektonicznej zabudowy usługowej dla uzyskania nowej jakości estetycznej. Uznając zasadność wniosku dotyczącego urządzeń dla niepełnosprawnych, wprowadzono korektę, która umożliwi budowę tych urządzeń.

11) Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uwaga częściowo bezprzedmiotowa; projekt planu nie ustala likwidacji dróg wewnętrznych, będących jednocześnie drogami pożarowymi. W zapisach dotyczących terenu 38.KS uwzględniono możliwość realizacji zawrotki, jako fragmentu drogi pożarowej, zgodnie z warunkami postanowień Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku.

12) Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów, które nie musi się pokrywać z granicami własności.

13) Uwaga uwzględniona częściowo

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: ustalenia dotyczące reklam i urządzeń technicznych lokalizowanych na dachach są wybranymi zapisami projektu planu w zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego. W celu uzyskania większego stopnia precyzji i czytelności zapisów odnoszących się do szyldów, do projektu planu wprowadzono dodatkową definicję szyldu, która wyjaśnia intencje ustaleń. Uznając w części zasadność uwagi, z zakazu lokalizacji urządzeń technicznych na dachach, widocznych z publicznych ulic i placów, wyłączono dopuszczenia zawarte w kartach terenu.

Ad 7 Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: teren 38.KS przeznaczony jest na parking. Przeznaczenie na parking nie wyklucza możliwości dojazdu do terenu 23.U. Ustalenia projektu planu zakładają dojazd do terenu 38.KS od ulicy wewnętrznej 51.KDW,KS, dopuszczają również dojazd poprzez teren 23.U. Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenów, które nie musi się pokrywać z granicami własności.

II. Projekt planu był po raz drugi wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16.03.2012 r. do 06.04.2012 r.

W ustalonym terminie do dnia 20.04.2012 r., uwagi wnieśli:

1. Pp. Ewa Maria Januszewska-Michalak i Robert Sikora; uwagi dotyczą nieruchomości położonej na działkach nr 4 i 3/1 przy ul. Kraszewskiego 6, 6A i 6B, oznaczonych w projekcie planu symbolem 14.MN:

- 1) zmiany przeznaczenia terenu na tereny zabudowy wielomieszkaniowej (MW);
- 2) zmiany wysokości zabudowy na minimum 12,5 m z dachami płaskimi lub spadzistymi;
- 3) zmiany maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę na 40% powierzchni działki;
- 4) zmiany minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na 45% powierzchni terenu działki dla działki o powierzchni zabudowy do 40%;
- 5) poszerzenie ustaleń dotyczących parkingów z § 8 o możliwość budowy parkingu podziemnego.

Proponowane zmiany mają na celu ujednolicenie zabudowy kwartału wyznaczonego przez ulice Kraszewskiego, Wejherowską i Podgórną. Nieruchomość sąsiaduje z 11-to kondygnacyjnymi wieżowcami i 2-poziomowymi garażami, co wg wnoszących uwagi jest

argumentem przeciw przeznaczeniu ustalonymu w projekcie planu. Wnoszący proszą o wskazanie podstawy prawnej i założeń, które były przyczyną ustalenia przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele zabudowy jednorodzinnej.

2. P. Jan Figwer; uwagi dotyczą zmiany przeznaczenia terenu 29.US na cele budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym. Wnoszący ponawia swoją uwagę z pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Argumentem przemawiającym za proponowaną zmianą przeznaczenia terenu 29.US jest uzyskanie środków do modernizacji starych budynków S. M. J. I. Kraszewskiego.

Jedna uwaga wpłynęła w dniu 01.08.2012 r., po ustalonym terminie składania uwag. W związku z przekroczeniem terminu składania uwag, nie jest ona przedmiotem rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem:

Ad 1

- 1) Uwaga uwzględniona częściowo
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając w części zasadność wniosku zawartego w uwadze, jednocześnie biorąc pod uwagę konieczność zachowania zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, dla terenu 14.MN dopuszczono możliwość zabudowy wielorodzinnej do 4 mieszkań. W celu zachowania porządku urbanistycznego wzdłuż ul. Kraszewskiego, dopuszczenie takie wprowadzono również dla działek nr 1/2, 2/1, 2/2 w granicach terenu 15.MN.
- 2) Uwaga nieuwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wnioskowane ustalenie wysokości 12,5 m, jako minimalnej, dla zabudowy wielorodzinnej do 4 mieszkań uznaje się za nieuzasadnione. Przyjęta w projekcie planu wysokość zabudowy: „*dla budynków z dachami spadzistymi do 12,5 m, dla budynków z dachami płaskimi do 10,5 m; nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze; dopuszcza się dla budynków z dachami płaskimi wysokość do 11,5 m z warunkiem ograniczenia powierzchni rzutu 3 kondygnacji do 60% powierzchni rzutu 2 kondygnacji nadziemnej*” – zabezpiecza potrzeby zabudowy mieszkaniowej do 4 mieszkań, a jednocześnie utrzymuje gabaryty sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej.
- 3) Uwaga uwzględniona częściowo
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając w części zasadność wniosku zawartego w uwadze, dla dopuszczonej zabudowy wielorodzinnej zwiększono wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę do 30% powierzchni działki budowlanej. Dopuszczony wskaźnik utrzymuje równowagę między terenami zabudowanymi i otwartymi, zachowując jednocześnie charakter zabudowy otoczenia.
- 4) Uwaga uwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uznając zasadność wniosku zawartego w uwadze, dla dopuszczonej zabudowy wielorodzinnej zmniejszono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 45% powierzchni działki budowlanej. Wprowadzona zmiana, która dotyczy niewielkiego fragmentu terenu, nie zakłóci równowagi ekologicznej.
- 5) Uwaga nieuwzględniona
Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: uwaga bezprzedmiotowa – projekt planu ustala wskaźniki parkingowe do obliczenia zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe (mp) dla samochodów osobowych, w tym minimum 1 mp / 1 mieszkanie w granicach działki. Projekt planu nie wyklucza możliwości budowy podziemnych miejsc postojowych.

Ad 2 Uwaga nieuwzględniona

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco: wnioskowana zmiana przeznaczenia terenu 29.US na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłaby niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu. Studium przeznacza wnioskowany teren na cele zieleni urządzonej i sportu. Ponadto znaczna część wnioskowanego terenu objęta jest strefą ograniczeń od Cmentarza Komunalnego.

III. Projekt planu, w części objętej zmianą wynikającą z uwzględnienia uwag po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu (obejmującą nieruchomości nr 4, 3/1, 1/2, 2/2, 2/1 karta mapy 13) był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 lipca 2012 r. do 02 sierpnia 2012 r.

W ustalonym terminie do dnia 16 sierpnia 2012 r., do części projektu planu, która była przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, nie wniesiono uwag.

Przewodniczący
Rady Miasta Sopotu