

do Uchwały Nr XXI/281/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 12 września 2016r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od wiaduktu nad torami PKP do przystanku SKM w Kamiennym Potoku

## **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

### **A. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2016 r. do 23 maja 2016 r.:**

#### **1. Uwagi wniesione przez Przedsiębiorstwa Dróg i Zieleni w Sopocie sp. z o.o.**

**TREŚĆ UWAG:** uwagi dotyczą zmiany ustaleń projektu planu dla działki nr 14/1, ark. mapy 5 położonej w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 01.U, w tym:

- 1) zmiany parametru zabudowy w zakresie maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę z 35% do 40%, jak w dotychczas obowiązującym planie miejscowym;
- 2) dopuszczenia dla terenu 01.U możliwości realizacji zabudowy w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) odstąpienia od określenia stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 01.U ...*w związku z brakiem w istocie zmiany przeznaczenia terenu w projekcie rozpatrywanego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w stosunku do planu obecnie obowiązującego.*

**ROZSTRZYGNIECIE UWAG:** uwagi nieuwzględnione.

#### **UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIECIA UWAG:**

Ad 1)

W dotychczas obowiązującym planie, dla terenu oznaczonego symbolem 05.PU, gdzie znajduje się działka nr 14/1, ustalono między innymi maksymalną wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - 40% powierzchni działki i wysokość zabudowy do 9,5 m (do 2 kondygnacji naziemnych), co umożliwia osiągnięcie wskaźnika intensywności zabudowy w wielkości 0,8 oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 40% powierzchni działki. Parametry ustalone projektem planu dla terenu 01.U, w tym maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę - 35% powierzchni działki, wysokość budynków do 12,0 m, maksymalna intensywność zabudowy - 1,2, minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki budowlanej, stwarzają łącznie znacznie korzystniejsze warunki zabudowy niż parametry określone w planie obowiązującym. A zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad 2)

Do zagospodarowania gruntów usytuowanych w sąsiedztwie terenów kolejowych (w tym określenie odległości budynków od granicy obszaru kolejowego), mają zastosowanie przepisy odrębne - art. 53 ustawy o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1297 z późn. zm). Ustalenie konkretnych odległości planowanej zabudowy od granicy terenów kolejowych i ewentualne uzyskanie odstępstw od przepisów na podstawie art. 57 przywołanej ustawy jest możliwe w trybie sporządzania projektów budowlanych. A zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad 3)

Przepis art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określający wymagany zakres planu miejscowego stanowi, że projekt planu miejscowego musi zawierać obowiązkowo określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy. Jest to obligatoryjny element uchwalanego planu. W związku z tym w projekcie planu określono stawkę procentową jako podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty wnoszonej na

rzecz gminy, określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. A zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

## **2. Uwagi wniesione przez p. Reginę Kaszkur, Wydział Strategii Rozwoju Miasta Urzędu Miasta Sopotu**

### **TREŚĆ UWAG:**

- 1) w karcie terenu 01.U - propozycja zmiany ustalenia minimalnej wielkości działki z 1000 m<sup>2</sup> na mniejszą, która umożliwiłaby lokalizację informacji turystycznej na wjeździe do Sopotu;
- 2) w karcie terenu 02.UG - propozycja zwiększenia procentu zabudowy i intensywności zabudowy oraz korekta błędu w pkt 5 dotyczącego numeru przywołanego ustępu;
- 3) w karcie terenu 03.KSU – możliwość wprowadzenia usług może kolidować z projektem GMS dotyczącym Węzła Kamienny Potok; ustalenie dotyczące geometrii dachu może rodzić problemy w interpretacji zapisu; intensywność na gruntach Skarbu Państwa większa niż na gruntach gminy – propozycja korekt w tych zapisach i wniosek o umożliwienie większego wykorzystania gruntów należących do Gminy Miasta Sopotu.

**ROZSTRZYGNIECIE UWAG:** 1) uwaga nieuwzględniona, 2) uwaga częściowo uwzględniona, 3) uwaga uwzględniona.

### **UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIECIA UWAG:**

Ad 1)

Teren 01.U przewidziany jest na cele zabudowy usługowej. Ustalona minimalna wielkość działki 1000 m<sup>2</sup> ma na celu przeciwdziałanie zbytniemu rozdrobnieniu zabudowy w granicach terenu 01. Informacja turystyczna mieści się w formule usług, ale zdaniem organu sporządzającego plan, w sytuacji planowanej zmiany formy zabudowy i nowej oprawy wejścia do przystanku SKM Kamienny Potok od strony południowej, nie powinna być obiektem wolnostojącym na wydzielonej działce. A zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad 2)

W granicach obszaru objętego planem, w okresie docelowym zakłada się możliwość budowy elementów układu drogowego Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej G2/2 z węzłem „Haffnera”. Ostatni projekt koncepcyjny Drogi Czerwonej - „Wielobranżowe przejście tunelowe Trasy Średnicowej w Sopocie G2/2” (Europrojekt Gdańsk sp. z o.o., Gdańsk listopad 2007 r.) zakłada w granicach planu przebieg tej trasy częściowo w głębokim tunelu w technologii podziemnej przy użyciu tarczy TBM oraz częściowo jako naziemny i w tunelu w technologii odkrywkowej (skrzynkowej). Główne założenia projektu planu polegają na dopuszczeniu w granicach terenu 01.U (gdzie przebieg Drogi Czerwonej planowany jest w technologii podziemnej przy użyciu tarczy TBM) zabudowy usługowej wysokości do 12 m oraz na pozostałym terenie (02.UG) zabudowy usługowej i zaplecza komunalnego miasta wysokości do 6 m z możliwością budowy stacji paliw, czyli zabudowy łatwej do usunięcia w przypadku realizacji tunelu w technologii odkrywkowej (skrzynkowej). Stąd niższe parametry zabudowy na terenie 02.UG. Skorygowano tekst planu poprzez wyeliminowanie błędu w pkt 5 dotyczącego numeru przywołanego ustępu. A zatem uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad 3)

Uznano zasadność wniesionej uwagi i wprowadzono korektę w projekcie planu polegającą na zmianie przeznaczenia terenu 03. Teren ten (fragment nieruchomości nr 35/3 ark. 5) położony na granicy z targowiskiem przy ul. Wejherowskiej oznaczono symbolem literowym ZP,KS jako tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc postojowych dla samochodów - bez możliwości zabudowy.

## **3. Uwagi wniesione przez [REDACTED]**

### **TREŚĆ UWAG:**

- 1) wniosek o ustalenie lokalizacji stacji paliw w granicach terenu 01.U bezpośrednio przy Al. Niepodległości;
- 2) wniosek o zaprojektowanie w granicach terenu 02.UG wielopoziomowego parkingu „park & ride” wraz z obsługą funkcji turystycznych oraz ekologicznym transportem do centrum miasta;

- 3) wniosek o pozostawienie funkcji małego ryneczku przy ul. Wejherowskiej, graniczącego z terenem 03.KSU.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG:** 1) uwaga nieuwzględniona, 2) uwaga nieuwzględniona, 3) uwaga nieuwzględniona, bezprzedmiotowa..

**UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIĘCIA UWAG:**

Ad 1, 2)

W granicach obszaru objętego planem, w okresie docelowym zakłada się możliwość budowy elementów układu drogowego Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w technologii podziemnej, jako ulicy głównej G2/2 z węzłem „Haffnera”. Ostatni projekt koncepcyjny Drogi Czerwonej - „Wielobranżowe przejście tunelowe Trasy Średnicowej w Sopocie G2/2” (Europrojekt Gdańsk sp. z o.o., Gdańsk listopad 2007 r.) zakłada w granicach planu przebieg tej trasy częściowo w głębokim tunelu w technologii podziemnej przy użyciu tarczy TBM oraz częściowo jako naziemny i w tunelu w technologii odkrywkowej (skrzynkowej). Główne założenia projektu planu polegają na dopuszczeniu w granicach terenu 01.U (gdzie przebieg Drogi Czerwonej planowany jest w technologii podziemnej przy użyciu tarczy TBM) zabudowy usługowej wysokości do 12 m oraz na pozostałym terenie (02.UG) zabudowy usługowej i zaplecza komunalnego miasta wysokości do 6 m z możliwością budowy stacji paliw, czyli zabudowy łatwej do usunięcia w przypadku realizacji tunelu w technologii odkrywkowej (skrzynkowej). Stąd przeznaczenie terenu i niższe parametry zabudowy na terenie 02.UG. Realizacja ustaleń planu wpłynie korzystnie na zagospodarowanie fragmentu północnego pasa przykolejowego w eksponowanym miejscu zarówno od strony kolei, jak i głównej trasy komunikacyjnej Trójmiasta - Al. Niepodległości. Planowane zagospodarowanie tego obszaru otwiera między innymi możliwość przeniesienia bazy Zakładu Oczyszczania Miasta, tym samym uwolnienie cennego terenu w centralnej części Sopotu. A zatem uwagi uznaje się za bezzasadne.

Ad 3)

Teren „małego ryneczku” przy ul. Wejherowskiej położony jest poza obszarem objętym projektem planu. A zatem przedmiotową uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

**B. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w części objętej zmianą wynikającą z uwzględnienia uwag (obejmującą fragment nieruchomości nr 35/3 ark. 5 położonej na granicy z targowiskiem przy ul. Wejherowskiej), wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 8 lipca 2016 r. do 1 sierpnia 2016 r.:**

**Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE].**

**TREŚĆ UWAG** - wniesione uwagi dotyczą:

- 1) *uwzględnienia podjęcia odrębnej uchwały* w sprawie przeznaczenia terenu działki nr 21 – targowiska przy ul. Wejherowskiej;
- 2) *utworzenia kompleksowego planu zagospodarowania przestrzennego* dla działki nr 21, arkusz mapy 5 i wyłożenie go do publicznego wglądu;
- 3) przeprowadzenia konsultacji społecznych na terenie targowiska i powiadomienia społeczności lokalnej o zakresie planowanych zmian;
- 4) niedopuszczenia do budowy miejsc parkingowych na terenie 03 ze względu na zagrożenie pasa zadrzewienia na granicy terenu;
- 5) naniesienia wszystkich terenów zielonych w obszarze planu, stanowiących pasy zieleni o funkcji izolacyjno-krajobrazowej w załączniku graficznym Prognozy oddziaływania na środowisko i na rysunku planu;
- 6) *zinwentaryzowania w kartach terenów 01, 02, 03 istniejącego drzewostanu i krzewów oraz wszystkie tereny biologicznie czynne na obszarze planu oznaczyć kolorem zielonym;*
- 7) oddzielenia pasem zieleni o szerokości minimum 5 m terenu 01.U od przejścia pieszego 07.KX;
- 8) zmiany zapisów dotyczących przeznaczenia terenów 01.U, 02.UG i 03.ZP,KS i symboli na 01.U/ZP, 02.UG/ZP, 03.ZP;

- 9) wprowadzenia zapisu o minimalnej szerokości pasów zieleni o funkcji izolacyjnej minimum 10 m z zachowaniem istniejącego drzewostanu od strony Al. Niepodległości i torów kolejowych;
- 10) uzupełnienia części tekstowej prognozy oddziaływania na środowisko o pominięty w streszczeniu fragment cytowanej treści projektu planu dotyczący terenu 02.UG;
- 11) wyodrębnienia osobnej Karty terenu pod stacją paliw na obszarze Karty terenu 02.UG;
- 12) opisanie w Prognozie, warunków dopuszczenia do budowy stacji paliw w aspekcie ochrony środowiska oraz funkcji komunikacyjnej z odpowiednim rysunkiem;
- 13) niewliczania tzw. „parkingów zielonych” oraz „elementów pionowych pokrytych zielenią” do powierzchni biologicznie czynnej i wykreślenia tych fałszywych pojęć z tekstu uchwały;
- 14) zorganizowania konsultacji społecznych na temat celowości budowy parkingów na cennych zabytkowych terenach zielonych – Karta terenu 24.KSU, plan R-1/02;
- 15) wykreślenia terenów kolejowych z definicji pojęcia „przestrzeń publiczna”;
- 16) uwzględnienia uwag nr 1 i 2 złożonych przez autora uwag w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 17) ponownego wyłożenia do publicznego wglądu po uwzględnieniu wszystkich uwag.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG:** 1, 2, 3, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17) uwagi nieuwzględnione, bezprzedmiotowe; 4) uwaga nieuwzględniona; 5, 6, 8) uwagi nieuwzględnione, częściowo bezprzedmiotowe; 10) uwaga uwzględniona.

#### **UZASADNIENIE ROZSTRZYGNIĘCIA UWAG:**

Ad 1, 2, 3)

Uwagi nr 1, 2, 3 dotyczą terenu położonego poza obszarem objętym projektem planu. A zatem przedmiotowe uwagi uznaje się za bezprzedmiotowe.

Ad 4)

Projekt planu przeznaczają teren 03.ZP,KS na cele zieleni urządzonej (o funkcji izolacyjno-krajobrazowej) z dopuszczeniem miejsc postojowych dla samochodów, bez możliwości zabudowy. Geometria i ukształtowanie terenu 03.ZP,KS wykluczają w jego granicach możliwość organizacji samodzielnego parkingu. W świetle zapisów projektu planu jest to teren zieleni urządzonej (o funkcji izolacyjno-krajobrazowej). Dopuszczone miejsca postojowe mogą funkcjonować jedynie jako uzupełnienie funkcji parkingowej przewidzianej w bezpośrednim sąsiedztwie, w miejscu obecnego targowiska. Drzewa są chronione przepisami odrębnymi. W myśl przepisów Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20.06.2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U. Nr 100, poz. 908), w planie miejscowym nie powinny występować zapisy, które są powtórzeniem przepisów już obowiązujących na mocy rozmaitych ustaw. Przepisy te są bowiem prawem powszechnie obowiązującym, obowiązują zatem niezależnie od tego, czy zostaną powtórzone w planie miejscowym czy też nie. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną.

Ad 5, 6)

Nie widzi się uzasadnienia do rozszerzania problematyki planu o dodatkowe elementy wykraczające poza zakres określony w przepisach. Zlecenie specjalistycznego opracowania w zakresie inwentaryzacji zieleni to dodatkowe, niebagatelne koszty obciążające budżet miasta. Zapisy projektu planu w wystarczającym stopniu chronią istniejącą zieleń. Projekt planu uzyskał w tym zakresie odpowiednie opinie i uzgodnienia. Wniosek o naniesienie na załącznik graficzny wszystkich istniejących terenów zielonych stanowiących pasy zieleni o funkcji izolacyjno-krajobrazowej wzięto pod uwagę, jednak po szczegółowej analizie uznano, że zapisy części tekstowej projektu planu w wyczerpujący sposób określają przedmiotowe tereny zieleni. Nadmienić tu należy, że rysunek planu jest załącznikiem uchwały. Jego zadaniem jest określenie w sposób graficzny ustaleń planu, których zdefiniowanie tekstowe jest niemożliwe lub nieczytelne dla odbiorcy. W omawianej sytuacji nie zachodzi taka obawa. Uwagi nr 5, 6 w części dotyczącej obszaru położonego poza terenem 03.ZP,KS uznaje się za bezprzedmiotowe - projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu jedynie w części objętej zmianą wynikającą z uwzględnienia uwag (obejmującą fragment nieruchomości nr 35/3 ark. 5 położonej na granicy z targowiskiem przy ul. Wejherowskiej), czyli w zakresie terenu 03.

Ad 7)

Uwaga nr 7 dotyczy terenu położonego w granicach projektu planu, ale poza częścią wyłożoną ponownie do publicznego wglądu. Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu jedynie w części objętej zmianą wynikającą z uwzględnienia uwag (obejmującą fragment nieruchomości nr 35/3 ark. 5 położonej na granicy z targowiskiem przy ul. Wejherowskiej), czyli w zakresie terenu 03. A zatem uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad 8)

Nie widzi się uzasadnienia zmiany przeznaczenia i symbolu terenu 03.ZP,KS. Projekt planu przeznacza teren 03.ZP,KS na cele zieleni urządzonej (o funkcji izolacyjno-krajobrazowej) z dopuszczeniem miejsc postojowych dla samochodów, bez możliwości zabudowy. Geometria i ukształtowanie terenu 03.ZP,KS wykluczają w jego granicach możliwość organizacji samodzielnego parkingu. W świetle zapisów projektu planu jest to teren zieleni urządzonej (o funkcji izolacyjno-krajobrazowej). Dopuszczone miejsca postojowe mogą funkcjonować jedynie jako uzupełnienie funkcji parkingowej przewidzianej w bezpośrednim sąsiedztwie, w miejscu obecnego targowiska. Drzewa są chronione przepisami odrębnymi. Uwagę nr 8 w części dotyczącej obszaru położonego poza terenem 03.ZP,KS uznaje się za bezprzedmiotową - projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu jedynie w części objętej zmianą wynikającą z uwzględnienia uwag (obejmującą fragment nieruchomości nr 35/3 ark. 5 położonej na granicy z targowiskiem przy ul. Wejherowskiej), czyli w zakresie terenu 03.

Ad 9)

Uwaga nr 9 dotyczy terenów położonych w granicach projektu planu, ale poza częścią wyłożoną ponownie do publicznego wglądu. Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu jedynie w części objętej zmianą wynikającą z uwzględnienia uwag (obejmującą fragment nieruchomości nr 35/3 ark. 5 położonej na granicy z targowiskiem przy ul. Wejherowskiej), czyli w zakresie terenu 03. A zatem przedmiotową uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad 10)

Uwaga nr 10 jest uwagą porządkową, dotyczącą prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagę uwzględniono poprzez uzupełnienie streszczenia w części tekstowej prognozy o pominięty fragment cytowanej treści projektu planu, dotyczący terenu 02.UG. Wprowadzone uzupełnienie nie zmienia ustaleń projektu planu i prognozy, w związku z tym nie wymaga powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 11, 12, 13)

Uwagi nr 11, 12, 13 dotyczą terenów położonych w granicach projektu planu, ale poza częścią wyłożoną ponownie do publicznego wglądu. Projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu jedynie w części objętej zmianą wynikającą z uwzględnienia uwag (obejmującą fragment nieruchomości nr 35/3 ark. 5 położonej na granicy z targowiskiem przy ul. Wejherowskiej), czyli w zakresie terenu 03. A zatem przedmiotowe uwagi uznaje się za bezprzedmiotowe.

Ad 14)

Uwaga nr 14 dotyczy terenu położonego poza obszarem objętym projektem planu. A zatem przedmiotową uwagę uznaje się za bezprzedmiotową.

Ad 15, 16)

Uwagi nr 15, 16 dotyczą definicji w części ogólnej projektu planu oraz procedury sporządzania planu określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie są związane z częścią planu ponownie wyłożoną do publicznego wglądu, zatem uznaje się je za bezprzedmiotowe.

Ad 17)

Uwaga nr 17 dotyczy trybu sporządzania planu miejscowego, który reguluje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym przedmiotową uwagę uznaje się za bezprzedmiotową