Załącznik nr 2
do Uchwały Nr …… Rady Miasta Sopotu z dnia …….. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości nr 93/1 uzupełniającej plan o symbolu M-6/03 w mieście Sopocie

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości nr 93/1 uzupełniającej plan o symbolu M-6/03 w mieście Sopocie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2017 r. do 15 stycznia 2018 r.

UWAGA NR 1

Wniesiona przez pp. [redacted]

TREŚĆ UWAGI: w konsekwencji przeprowadzonej dyskusji publicznej w dniu 8 stycznia 2018 r. i negatywnej opinii części zgromadzonych mieszkańców wobec projektu planu, wnoszący uwagę przedstawili listę 46 osób zamieszkałych w sąsiedztwie działki 93/1, wyrażających zgodę na budowę domu jednorodzinnego na działce będącej przedmiotem planu. Pismo nie zawiera uwag do rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: uwaga zawiera stanowisko popierające ustalenia projektu planu, w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową.

UWAGA NR 2

Wniesiona przez p. [redacted], konsultanta właściciela działki 93/1.

TREŚĆ UWAGI:

1) wniosek o korektę zapisu Rozdział II § 4 pkt 4 ppkt 10 *inne ustalenia: dopuszcza się usytuowanie budynku na granicy z działką nr 91*; propozycja zapisu: *inne ustalenia: dopuszcza się usytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z działkami nr 91, 92 i 93/2*;
2) wniosek o korektę zapisu Rozdział II § 4 pkt 4 ppkt 1 *linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi*; propozycja zapisu: *linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, pozostałe zgodnie z pkt 4.10) oraz przepisami odrębnymi;*
3) wniosek o korektę zapisu Rozdział II § 4 pkt 14 ppkt 2 *przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym;* propozycja zapisu: *przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, usytuowanie dróg pożarowych oraz odległości między zewnętrznymi ścianami budynków winno odpowiadać przepisom odrębnym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;*

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 2) uwzględnione; 3) nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:
Ad 1, 2) Uznając zasadność wniesionych uwag wprowadzono odpowiednie korekty do projektu planu. Wprowadzone korekty nie zmieniają ustaleń projektu planu, tylko je precyzują. W związku z tym nie wymagają powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
Ad 3) Uwaga bezzasadna. W pojęciu przepisów odrębnych mieszczą się przepisy odrębne z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

UWAGA NR 3

Wniesiona przez p. [redacted]

TREŚĆ UWAGI:

1) wyrok WSA w Gdańsku stwierdza nieważność uchwały Rady Miasta Sopotu Nr XV/174/2012 z dn. 3.01.2012 r. dla ustaleń działki 93/1, lecz nie wskazuje uprawnienia do jej zabudowy; na jakiej podstawie prawnej dokonano nowe ustalenia dla działki 93/1;
2) należy wskazać jaki plan obowiązuje dla działki nr 93/1;
3) całość dokumentu planistycznego dla dz. 93/1 jest obarczony istotną wadą prawną z powodu wady wpisanej w Studium z 2010 r.; zapisy Studium z 2010 r. są niezgodne Ustawą Prawo Budowlane; wada wpisana jest do Legendy na rysunku Studium 2010 r., gdzie wpisano zakaz przekształcania zabudowy jednorodzinnej na wielorodzinną powyżej czterech mieszkań; jest to istotne naruszenie prawa poprzez modyfikację definicji zabudowy jednorodzinnej;
4) paragraf 1 projektu uchwały jest obarczony wadą, ponieważ stwierdza zgodność z błędnymi zapisami dla zabudowy jednorodzinnej w Studium z 2010 r.;
5) plan M-6/03 mający być uzupełniony o nowe ustalenia dla działki 93/1 przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną zawiera błędy powodując oparcie ustaleń na fałszywej podstawie prawnej:
    a) błąd 1: legenda do rysunku planu M-6/03 zawiera nienależytą modyfikację definicji zabudowy jednorodzinnej dopuszczającą do zabudowy jednorodzinnej do czterech mieszkań, co jest niezgodne z obowiązującą definicją zawarta w Ustawie prawo budowlane;
    b) błąd 2: nienależyta modyfikacja definicji zabudowy jednorodzinnej powielona jest w kartach terenu planu M-6/03 dotyczy zabudowy o symbolu M i MU;
    c) błąd 3: wyrys z rysunku studium z 2010 r. na rysunku planu M-6/03 wskazuje cały obszar jednostki M-6, a nie obszar planu; podpis pod wyrysem jest mylący ponieważ dotyczy fragmentu planu M-6/05; błędy podstawy planistycznej eliminują plan M-6/03;
6) na jakiej podstawie prawnej dopuszczono do intensywnej zabudowy działki z ukrytą 3 kondygnacją nadziemną;
7) niezabudowana działkę 93/1 wyłączyć z planu M-6/03 i włączyć do planu R-4/06 ze względu na graniczenie działki z terenem korytarza ekologicznego Świemirowwsko-Karlikowskiego; działka ta faktycznie należy do korytarza ekologicznego Świemirowwsko-Karlikowskiego i stanowi udokumentowane siedlisko zwierząt – przykład gniazdo ptaków na żywopłocie Hipodromu;
8) wniosek o podjęcie jak najszybszych działań celem ochrony gniazda oraz jego obserwację w sezonie lęgowym;
9) Prognoza oddziaływania na środowisko zawiera istotne wady – brak faktycznej i rzeczywistej oceny stanu środowiska; biegły poświadczył nieprawdę stwierdzając, że w żywopłocie Hipodromu ptaki nie zakładają gniazd (Prognoza str. 38 pkt 4.14) – wniosek o powtórzenie Prognozy w całości;
10) biegły B. Grechuta dopuszcza całkowitą utratę pokrywy glebowej w granicach planu, oznacza to dopuszczenie do całkowitego zabetonowania powierzchni dz. 93/1 i likwidacji powierzchni biologicznie czynnej i negatywnie wpłynie na wody podziemne w rejonie pośredniej ochrony ujęć wody „Bitwy pod Płowcami”;
11) na str. 26 Prognozy w opisie rys. 5 biegły zamieszcza błędne informacje dotyczące karty terenu, do której należy dz. 93/1 (zamiast 23.MW podaje nr 21.MW) i niewłaściwie określa granice działki 93/1, włączając dojście piesze do dz. 91; wadliwe wyznaczenie wjazdu na dz. 93/1 spowoduje kolizję komunikacyjną z wjazdem do garażu na dz. 91; ponadto na dz. 93/1 nie ma wolnych miejsc parkingowych dla posesji;
12) na str. 48 prognozy znajduje się uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego dotyczące „południowej części obszaru A-1 ochrony uzdrowiskowej dla basenów solankowych w Sopocie (Plan R-3/09); należy wyjaśnić dlaczego i udostępnić właściwe uzgodnienie; błędy w wyłożeniu planu naruszają tryb procedury planistycznej;
13) na str. 21 Prognozy biegły zamieścił kłamstwo eliminujące dokument z obrotu prawnego; na rys. 4 przedstawił wyrys z nieistniejącego rysunku nr 1 projektu studium wyłożonego do publicznego wglądu w 2016 r. zamieszczony fragment rysunku biegły podpisał jako rysunek Studium 2010 r., tym samym poświadczył nieprawdę; Prognoza nie jest wiarygodna;
14) realizacja ustaleń projektu koncepcyjnego „Domu jednorodzinnego wolnostojącego” dla działki 93/1 autorstwa arch. Andrzeja Kwiecińskiego stanowi zagrożenie dla nieruchomości

na działkach sąsiednich 91 i 93/2 graniczących z terenem planu; po uchwaleniu planu nastąpi radykalne zmniejszenie wartości sąsiadujących działek ze względu na ciasną zabudowę śródmiejską, powodująca całkowite zacienienie parteru oraz pietra nieruchomości na dz. 93/2, tym samym pogorszenie stanu zdrowia, choroby, hałas i zanieczyszczenie powietrza i pogorszenie klimatu Uzdrowiska Sopot;

15) zgodnie z pkt 4 Wizja stanu środowiska w Sopocie w roku 2020 „Programu ochrony środowiska dla miasta Sopotu…", niezagospodarowany teren dz. 93/1 powinien zostać obsadzony zielenią i przeznaczony na miejsce spotkań mieszkańców;

16) niezagospodarowany teren dz. 93/1 nie stanowi wartościowego miejsca dla budowy domu jednorodzinnego ze względu na niezgodność z zaleceniami konserwatorskimi dla miasta wpisanego do rejestru zabytków wpisem z dnia 12.02.1979 r.;

17) należy wyjaśnić dlaczego teren dz. 93/1 włączony został do wewnętrznego obrysu pn.-zach. części obszaru Hipodromu, który objęto żółta linią w anglojęzycznej ofercie biznesowej „Sopot investment offer";

18) ze względu na wykazane w uwagach problemy prawne ze szczególnym wskazaniem istotnej wady zamieszczonej w integralnej części Studium 2010 r., jaką jest opis Legendy do rysunku Nr 1, należy wstrzymać wszystkie prace planistyczne dotyczące zabudowy jednorodzinnej o symbolach M i MU na terenie miasta Sopotu.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku (sygn. akt II SA/Gd 183/12) stwierdził nieważność uchwały z dnia 3 stycznia 2012r. nr XV/174/2012 – w części dotyczącej działki nr 93/1. Sąd uzasadnił, iż *w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do wykluczenia zabudowy na działce 93/1*. Podstawa prawna uchwalenia projektu planu przez Radę Miasta Sopotu jest podana po tytule uchwały przed §1. Organ gminy sporządzając projekt planu działa w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (…..) należy do zadań własnych gminy. Organ sporządzający plan działa w ramach przysługującego jej uznania.

Ad 2) Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku (sygn. akt II SA/Gd 183/12) stwierdził nieważność uchwały z dnia 3 stycznia 2012r. nr XV/174/2012 – w części dotyczącej działki nr 93/1. Działka 93/1 nie jest objęta obowiązującym planem miejscowym. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ nie dotyczy rozwiązań projektu planu.

Ad 3, 4) Uwagi uznaje się za bezprzedmiotowe ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r. Obowiązujące Studium nie zawiera zapisów kwestionowanych w uwagach 3 i 4.

Ad 5) Tytuł uchwały brzmi: …*w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości nr 93/1 uzupełniającej plan o symbolu M-6/03 w mieście Sopocie*. Tytuł uchwały wymienia symbol planu M-6/03, nie wskazując numeru uchwały, ponieważ plan ten może ulec zmianom, jak każdy plan miejscowy. Natomiast uwaga dotyczy konkretnego planu uchwalonego w 2012 r. Konkludując, uwaga nie dotyczy projektu planu. Niezależnie od powyższego zgodność z prawem planu, o którym mowa potwierdził Wojewoda Pomorski przed jego opublikowaniem w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ nie dotyczy rozwiązań projektu planu.

Ad 6) Podstawa prawna uchwalenia projektu planu przez Radę Miasta Sopotu jest podana po tytule uchwały przed §1. Organ gminy sporządzając projekt planu działa w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (…..) należy do zadań własnych gminy. Organ sporządzający plan działa w ramach przysługującego jej uznania.

Projekt planu, wbrew twierdzeniu p. [redacted] nie zawiera ustaleń ukrywających trzecią kondygnację nadziemną, dopuszcza nad drugą kondygnacją dach płaski, zielony z towarzyszącą roślinnością. A ponieważ na dach trzeba wejść, w projekcie planu dopuszcza się jednocześnie ażurową lub przeszkloną obudowę wyjścia na ten zielony dach.

Ad 7) Granice opracowania planów miejscowych określa rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (t.j. Dz.U z 2018, poz. 142) *korytarz ekologiczny - obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów*. Wspomniany korytarz ekologiczny Świemirowsko-Karlikowski jest praktycznie pozostałością po tej formie przyrodniczej, gdyż został już w znacznej części zabudowany i rozcięty nieprzekraczalną barierą dla roślin, zwierząt lub grzybów jaką jest Al. Niepodległości oraz tereny kolejowe linii E65 i SKM. Terenu działki nr 93/1 w żaden sposób nie można uznać za część korytarza ekologicznego. Nie można wykluczyć faktu, że w żywopłocie okalającym teren Hipodromu znajdują się gniazda ptaków czy miejsca lęgowe, odpoczynku drobnej zwierzyny. Jednak w czasie prac terenowych na odcinku wspomnianego żywopłotu ich nie zarejestrowano. Gniazdo podlega ochronie bez względu na fakt jego zarejestrowania i omówienia w prognozie. W projekcie planu znajduje się zapis w brzmieniu: *należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami o ochronie przyrody*.

Ad 8) Problem podjęcia jak najszybszych działań celem ochrony gniazda ptaków oraz jego obserwacji w sezonie lęgowym nie należy do problematyki planu i prognozy. Jest to wniosek do służb ochrony środowiska. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ nie dotyczy rozwiązań projektu planu.

Ad 9) Zapis Prognozy w pkt 4.14. Skutki realizacji ustaleń projektu planu na zwierzęta, brzmi: *Walory faunistyczne terenu objętego projektem planu charakteryzuje się bardzo niewielką obecnością zwierząt, jaki i ich składu gatunkowego. Zakrzewienia porastające przyległe tereny hipodromu i pojedyncze zadrzewienia towarzyszące przyległej zabudowie mieszkaniowej odwiedzane są przez sroki, sikorki, wrony, ale nie zakładają na nich gniazd. Prognozuje się, że realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na zmianę ilości i gatunków zwierząt odwiedzających ten teren.*
W czasie prac terenowych przy sporządzaniu Prognozy na odcinku wspomnianego żywopłotu nie zarejestrowano gniazda ptaków. Gniazdo podlega ochronie bez względu na fakt jego zarejestrowania i omówienia w prognozie. W projekcie planu znajduje się zapis w brzmieniu: *należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami o ochronie przyrody*. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawiera wszystkie niezbędne elementy, co potwierdza pozytywna opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Organ sporządzający plan nie widzi uzasadnienia dla powtarzania tego opracowania.

Ad 10) Utrata pokrywy glebowej w wyniku realizacji planu wbrew obawom p. [redacted] nie może doprowadzić do całkowitego zabetonowania powierzchni dz. 93/1 i likwidacji powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ na straży zabezpieczenia odpowiedniej jej ilości stoi zapis projektu planu ustalający minimalną wielkość na poziomie 55% powierzchni działki. Obszar objęty projektem planu to 0,0238 ha, co stanowi 0,01% ogólnej powierzchni terenów włączonych w granice stref ochronnych ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami. W ustaleniach projektu planu określono wskaźniki urbanistyczne, z których wynika, że możliwe będzie szczelne utwardzenie 119 m², co nie będzie miało żadnego wpływu na funkcjonowanie ujęcia wód podziemnych „Bitwy pod Płowcami".

Ad 11) W treści Prognozy zaistniała oczywista pomyłka polegająca na błędnym określeniu terenu obejmującego obszar projektu planu. Natomiast sąsiadujące określenie graficzne na rys. 5 jest prawidłowe. A zatem określenie terenu jest jednoznaczne i nie występuje tu błąd merytoryczny tylko pomyłka sprostowana na sąsiadującym rysunku. Pomyłka, o której mowa w uwadze nie ma żadnego wpływu na ocenę skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i zdrowie mieszkańców.
Granice terenu objętego projektem planu określone na rys. 5 są orientacyjne i nie mają wpływu na ustalenia projektu planu. Twierdzenie, że wadliwe wyznaczenie wjazdu na dz. 93/1 spowoduje kolizję komunikacyjną z wjazdem do garażu na dz. 91 jest pozbawione racjonalności, ponieważ rys. 5 w Prognozie nie jest rysunkiem planu, tylko ilustracją wskazującą na położenie terenu będącego przedmiotem projektu planu. Zaznaczenie większego terenu na tym rysunku nie ma żadnego wpływu na ocenę skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i zdrowie mieszkańców.

Ad 12) Do Prognozy pomyłkowo dołączono uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dotyczące innego równolegle procedowanego projektu planu. Sytuacja ta nie miała żadnego wpływu na stanowiska organów uzgadniających i opiniujących projekt planu wraz z prognozą. Autor uwagi w okresie wyłożenie mógł zwrócić się o przedstawienie (przekazanie) właściwego uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości prognozy.

Ad 13) Na str. 21 Prognozy umieszczony został pomyłkowo wyrys z nieaktualnej wersji studium, błędnie podpisany. W okresie sporządzania projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko procedowana była nowa edycja Studium. Zadaniem tego wyrysu (rys. 4) jest ilustracja położenia obszaru objętego projektem planu w strukturach przestrzennych wyznaczonych w Studium. Na wyrysie pomyłkowo zamieszczonym i na rysunku obowiązującego studium obszar objęty projektem

planu znajduje się w strefie mieszkaniowej. Załączenie w Prognozie nieobowiązującego rysunku studium w żaden sposób nie wpływa na skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu, które zostały wskazane w prognozie.

Ad 14) Projekt koncepcyjny „Domu jednorodzinnego wolnostojącego" dla działki 93/1 autorstwa arch. Andrzeja Kwiecińskiego nie jest elementem projektu planu. Projekt planu ustanawia warunki zabudowy. Projekt budowalny nie może być sprzeczny z warunkami ustalonymi planem, a jednocześnie musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń. Zgodnie z zapisem projektu planu, w granicach nim objętych obowiązuje poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ad 15) Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo między innymi przeznaczenie terenu, a projekt planu sporządza wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Organ gminy sporządzając projekt planu działa w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego, w ramach którego kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (…..) należy do zadań własnych gminy. Organ sporządzający plan działa w ramach przysługującego jej uznania.

Ad 16) Ustalenia obowiązującej decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu nie zawierają zaleceń dla zabudowy działki 93/1, stanowiącej przedmiot projektu planu. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Ad 17) Uwaga nie dotyczy projektu planu w związku z tym uznaje się ją za bezprzedmiotową.

Ad 18) Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r. Obowiązujące Studium nie zawiera zapisów kwestionowanych w uwadze.

UWAGA NR 4

Uwagę wniósł p. [redacted]

TREŚĆ UWAGI:

1) analiza możliwości zagospodarowania działki 93/1 – działka ma skrawkowy charakter – 238 m²; zgodnie z zasadą stosowania powierzchni zabudowanej do 25% powierzchni działki przyjętą w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, budynek może mieć powierzchnię 59,5 m²; uwzględniając przepisy prawa budowlanego dotyczące odległości od płotu oraz grubość ścian należy wnioskować, że postawiona bryła nie ma szansy być domem jednorodzinnym, a każdy inny będzie dysharmonizował ład przestrzenny; do planu powinna być dołączona analiza, która wskazywałaby, czy zabudowa tej działki przy uwzględnieniu opisanych w uwadze parametrów jest fizycznie do przeprowadzenia;
2) zaciemnienie mieszkań w budynku Łokietka 46 – zabudowanie działki 93/1 spowoduje przesłonięcie budynku o nr 46, co obniży komfort korzystania z mieszkania nr 3, a także przesłoni widok na Hipodrom; w związku z tym warunki zabudowy musiałyby zapewnić korzystanie z mieszkania na obecnym poziomie, co byłoby możliwe przez obniżenie proponowanej zabudowy o jedną kondygnację i odsunięcie linii zabudowy od granicy z działką 93/2 o 4 m;
3) zasłonięcie ekspozycji na obiekt zabytkowy – z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską również otoczenia zespołu zabytkowego ochronie podlegać winny tereny wokół zabytku, w tym ich wartości widokowe; zakazane są wszelkie zabudowy negatywnie wpływające na walory ekspozycyjne zespołu urbanistycznego i krajobrazu, w tym budynki kontrastujące z okoliczną zabudową; w obrocie prawnym istnieją dwa sprzeczne ze sobą postanowienia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jedno z 17.09.2017, które odmawia uzgodnienia projektu planu oraz drugie z 20.11.2017, gdzie projekt został uzgodniony, ale bez uzasadnienia stanowiska; dlaczego do projektu planu wzięto pod uwagę, akurat to, które jest niezgodne z interesem autora uwagi?;
4) wniosek o zmianę przeznaczenia działki 93/1 na teren zielony: plac zabaw lub siłownię pod chmurką; propozycja zaoferowania przez gminę Miasta Sopot właścicielom działki 93/1 nieruchomości zamiennej, co powinno kompromisowo zakończyć powstały spór.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Granice planu, tym samym jego powierzchnię określa rada gminy w uchwale o przystąpieniu. Uchwała Rady Miasta Sopotu w tej sprawie nie została zakwestionowana przez organ nadzorczy Wojewodę Pomorskiego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określa minimalnej powierzchni, dla której można sporządzać plan miejscowy. Projekt planu ustala dla działki 93/1 maksymalną wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę w wielkości 35% jej powierzchni. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r., które nie zawiera zapisów określających zasady stosowania powierzchni zabudowanej.
Prawidłowość ustaleń planu potwierdza analiza wykonana w trybie sporządzania projektu planu, w ramach prac nad koncepcją planu oraz analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi: *ograniczenie liczby kondygnacji do dwóch oraz wysokości budynku do 7,5 m zapewni niezbędny, określony w przepisach, czas naturalnego oświetlenia istniejącego budynku oraz pozwoli uniknąć jego przesłaniania. Dodatkowo, zaproponowane w koncepcji planu linie zabudowy, ograniczające planowana inwestycję od strony południowej, stworzą dla mieszkańców istniejącego budynku (łokietka 46) swoisty korytarz widokowy na hipodrom.* Zdaniem autora analizy zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% pozwoli na *zaprojektowanie krępej, zwartej (o właściwych proporcjach) bryły domu jednorodzinnego w gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy (np. Łokietka 38a, 38b, czy dobudowana część Łokietka 46). Ustalenie parametru zabudowy na poziomie 35% umożliwi racjonalne zagospodarowanie działki nr 93/1 pozostając w zgodzie ze studium.* Prawidłowość ustaleń projektu planu potwierdza ponadto pozytywna opinia specjalistów z zakresu urbanistyki i architektury w ramach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Ad 2) Projekt planu ustanawia warunki zabudowy. Projekt budowalny nie może być sprzeczny z warunkami ustalonymi planem, a jednocześnie musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń.

Ad 3) Warunki ochrony konserwatorskiej zespołu Hipodromu zostały spełnione, co potwierdza uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.11.2017. Postanowienie z dnia 17.09.2017, które odmawia uzgodnienia projektu planu jest etapem procedury uzgadniania. Prezydent Miasta Sopotu po odmowie uzgodnienia wniósł poprawki do projektu planu i zwrócił się ponownie do PWKZ o uzgodnienie projektu planu. Postanowienie uzgadniające projekt planu z dnia 20.11.2017 r. jest efektem ponownego wystąpienia o uzgodnienie.

Ad 4) Przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagi uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego (projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku).

Ponadto zgodnie z art. 140 kodeksu cywilnego właściciel może w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Do ustaw, o których stanowi w/w przepis należy m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazać trzeba, iż ustalając przepisy planu miejscowego w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Organ sporządzający plan nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu planu nawet, gdy zostaje naruszony interes prawny lub uprawnienie wnoszącego uwagę, w przypadku, gdy dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego. W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych ocenionych przez organ sporządzający plan odmiennie od zainteresowanego, stwierdza się, że nie nadużyto władztwa planistycznego przyznanego jej w myśl art. 3 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a granice uznania administracyjnego nie zostały przekroczone.

UWAGA NR 5

Uwagę wniosła p. [redacted]

TREŚĆ UWAGI:

1) sensowność próby zagospodarowania działki 93/1 – działka ma skrawkowy charakter – 238 m²; zgodnie z zasadą stosowania powierzchni zabudowanej do 25% powierzchni działki przyjętą w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, budynek może mieć powierzchnię 59,5 m²; uwzględniając przepisy prawa budowlanego dotyczące odległości od płotu oraz grubość ścian należy wnioskować, że postawiona bryła będzie karykaturą domu jednorodzinnego niepasującą do charakteru pozostałych otaczających budowli, które mają charakter domu bliźniaka, co można było zobaczyć podczas spotkania w UM Sopot w dniu 9.01.2018, gdzie przedstawiona została koncepcja architektoniczna zabudowy; budynek taki nie tworzy warunków do zamieszkania, nadaje się na wynajem jako pokoje turystyczne; zdziwienie budzi brak formalnej analizy przeprowadzonej przez gminę, która pokazywałaby, czy zabudowa tej działki jest w ogóle realnie możliwa;
2) zaciemnienie mieszkań w budynku Łokietka 46 – zabudowanie działki 93/1 spowoduje przesłonięcie budynku o nr 46, zostanie zabrany widok na hipodrom oraz zaciemniony będzie salon, taras i ogród, co obniży wartość nieruchomości o 410 tys. zł i zmusi do roszczeń; w związku z tym, aby zlikwidować kwestię obniżenia wartości budynek musiałby spełniać warunki:
   a) wniosek o równe potraktowanie wszystkich linii zabudowy, tzn. odsunięcie linii zabudowy od działki 93/2 o 4 m;
   b) wniosek o obniżenie proponowanej zabudowy do 1 kondygnacji;
3) korzystanie z prawa własności – organy gminy opracowując koncepcję planu zobowiązane są do uwzględnienia interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w formie wniosków do planu; do planu złożono szereg wniosków zmierzających do wykluczenia zabudowy działki i jeden dopuszczający zabudowę pochodzący od właścicieli działki złożony po terminie wyznaczonym do składania wniosków; w związku z tym dopuszczenie zabudowy na działce 93/1 nastąpiło zdaniem autora uwagi z naruszeniem prawa przy jednoczesnym nieprawidłowym zważeniu interesu publicznego (rozumianego jako potrzeba lokalnej społeczności) jak i prywatnego, gdyż zostaje ograniczone prawo do korzystania z własności, powodując ponadto wskazaną wyżej utratę wartości nieruchomości;
4) wniosek o zmianę przeznaczenia działki 93/1 na teren zielony: plac zabaw lub siłownię pod chmurką; propozycja zaoferowania przez gminę Miasta Sopot właścicielom działki 93/1 nieruchomości zamiennej, co powinno kompromisowo zakończyć powstały spór.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Granice planu, tym samym jego powierzchnię określa rada gminy w uchwale o przystąpieniu. Uchwała Rady Miasta Sopotu w tej sprawie nie została zakwestionowana przez organ nadzorczy Wojewodę Pomorskiego. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określa minimalnej powierzchni, dla której można sporządzać plan miejscowy. Projekt planu ustala dla działki 93/1 maksymalną wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę w wielkości 35% jej powierzchni. Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r., które nie zawiera zapisów określających zasady stosowania powierzchni zabudowanej.
Prawidłowość ustaleń planu potwierdza analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi: *ograniczenie liczby kondygnacji do dwóch oraz wysokości budynku do 7,5 m zapewni niezbędny, określony w przepisach, czas naturalnego oświetlenia istniejącego budynku oraz pozwoli uniknąć jego przesłaniania. Dodatkowo, zaproponowane w koncepcji planu linie zabudowy, ograniczające planowana inwestycję od strony południowej, stworzą dla mieszkańców istniejącego budynku (łokietka 46) swoisty korytarz widokowy na hipodrom.* Zdaniem autora analizy zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% pozwoli na *zaprojektowanie krępej, zwartej (o właściwych proporcjach) bryły domu jednorodzinnego w gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy (np. Łokietka 38a, 38b, czy dobudowana część Łokietka 46). Ustalenie parametru zabudowy na poziomie 35% umożliwi racjonalne zagospodarowanie działki nr 93/1 pozostając w zgodzie ze studium.* Prawidłowość ustaleń projektu planu potwierdza ponadto pozytywna opinia specjalistów z zakresu urbanistyki i architektury w ramach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Ad 2) Projekt planu ustanawia warunki zabudowy. Projekt budowalny nie może być sprzeczny z warunkami ustalonymi planem, a jednocześnie musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń. Zgodność projektu budowlanego z przepisami odrębnymi wyklucza obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w uwadze.

Ad 3, 4) Przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagi uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego (projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku).

Ponadto zgodnie z art. 140 kodeksu cywilnego właściciel może w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Do ustaw, o których stanowi w/w przepis należy m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazać trzeba, iż ustalając przepisy planu miejscowego w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Organ sporządzający plan nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu planu nawet, gdy zostaje naruszony interes prawny lub uprawnienie wnoszącego uwagę, w przypadku, gdy dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych ocenionych przez organ sporządzający plan odmiennie od zainteresowanej, stwierdza się, że nie nadużyto władztwa planistycznego przyznanego jej w myśl art. 3 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a granice uznania administracyjnego nie zostały przekroczone.

UWAGA NR 6

Uwagę wniosła p. [redacted]

TREŚĆ UWAGI: zdecydowany sprzeciw wobec planu zabudowy działki 93/1:

1) zapisy projektu planu stoją w sprzeczności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (jednostka M-6) – studium ogranicza zabudowę do 25% powierzchni działki, projekt planu dopuszcza 35% oraz odejście od zasady wysokich dachów – projekt planu dopuszcza budynek z płaskim dachem;
2) akceptacja projektu planu byłaby równoznaczna ze zgodą na dodatkową linię zabudowy między istniejącymi budynkami a granicą hipodromu; skutkowałoby to znaczącym zagęszczeniem zabudowy oraz pogorszeniem warunków bytowych obecnych mieszkańców, w szczególności mieszkańców domu na działce 93/2 usytuowanego ok. 4 m od granicy; zabudowa działki 93/1 oznaczałaby wzniesienie 7-metrowej ślepej ściany w odległości 5-6 m przed oknami.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r., które nie zawiera zapisów określających zasady stosowania powierzchni zabudowanej i kształt dachu.

Ad 2) Projekt planu ustanawia warunki zabudowy. Projekt budowalny nie może być sprzeczny z warunkami ustalonymi planem, a jednocześnie musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń. Prawidłowość ustaleń planu potwierdza analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi: *ograniczenie liczby kondygnacji do dwóch oraz wysokości budynku do 7,5 m zapewni niezbędny, określony w przepisach, czas naturalnego oświetlenia istniejącego budynku oraz pozwoli uniknąć jego przesłaniania. Dodatkowo, zaproponowane w koncepcji planu linie zabudowy, ograniczające planowana inwestycję od strony południowej, stworzą dla mieszkańców istniejącego budynku (Łokietka 46) swoisty korytarz widokowy na hipodrom.* Prawidłowość ustaleń projektu planu potwierdza ponadto pozytywna opinia specjalistów z zakresu urbanistyki i architektury w ramach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

UWAGA NR 7

Uwagę wniósł p. [redacted]

TREŚĆ UWAGI: sprzeciw wobec planu zabudowy działki 93/1:

1) projekt planu zaprzecza obowiązującemu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu – studium dopuszcza zabudowę do 25% powierzchni działki, a projekt planu dopuszcza 35%; studium nakazuje stosowanie wysokich dachów – projekt planu przewiduje dach płaski; niewielki rozmiar działki nie pozwala wybudować na niej budynku zbliżonego rozmiarami do sąsiednich, co również nakazuje Studium;
2) w przypadku zabudowy działki nasze domy stracą na wartości, w związku z tym będziemy żądać od miasta odszkodowania;
3) obecnie trudny jest dojazd do naszych posesji, a po wybudowaniu domu będzie niemożliwy;
4) kultowe miejsce w Sopocie, hipodrom straci na wyglądzie i obniży jego jakość;
5) budynek Łokietka 46 zostanie zacieniony, co jest niezgodne z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r., które nie zawiera zapisów określających zasady stosowania powierzchni zabudowanej i kształtu dachu.
Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 35% pozwoli na zaprojektowanie bryły domu jednorodzinnego w gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy (np. Łokietka 38a, 38b, czy dobudowana część Łokietka 46).

Ad 2, 3, 5) Projekt planu ustanawia warunki zabudowy. Projekt budowalny nie może być sprzeczny z warunkami ustalonymi planem, a jednocześnie musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń i dojazdu. Zgodność z przepisami odrębnymi wyklucza możliwość obniżenia wartości nieruchomości sąsiadujących. Prawidłowość ustaleń planu potwierdza analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi: *ograniczenie liczby kondygnacji do dwóch oraz wysokości budynku do 7,5 m zapewni niezbędny, określony w przepisach, czas naturalnego oświetlenia istniejącego budynku oraz pozwoli uniknąć jego przesłaniania. Dodatkowo, zaproponowane w koncepcji planu linie zabudowy, ograniczające planowana inwestycję od strony południowej, stworzą dla mieszkańców istniejącego budynku (Łokietka 46) swoisty korytarz widokowy na hipodrom.*

Ad 4) Warunki ochrony konserwatorskiej zespołu Hipodromu zostały spełnione, co potwierdza uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.11.2017.

UWAGA NR 8

Uwagę wniosła p. [redacted]

TREŚĆ UWAGI: sprzeciw wobec planu zabudowy działki 93/1:

1) projekt planu zasadniczo odbiega od obowiązującego Studium (np. dopuszczalna powierzchnia zabudowy, rodzaj dachu, gabaryty planowanego budynku i inne);
2) zabudowa działki zaburzyłaby ład architektoniczny tego terenu;
3) dom postawiony właściwie na granicy naszej działki zabiera całe światło mieszkaniu nr 2 a dla nas wszystkich (trzy mieszkania) jest wizją traumatyczną. Wszystko zostanie zacienione i przestanie spełniać swoją funkcję; nieruchomość straci na wartości i miasto Sopot będzie skarżone o odszkodowanie.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r., które nie zawiera zapisów określających dopuszczalną powierzchnię zabudowy i

rodzaj dachu. Gabaryty ustalone w projekcie planu mieszczą się w zapisach obowiązującego Studium. Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 35% pozwoli na zaprojektowanie bryły domu jednorodzinnego w gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy (np. Łokietka 38a, 38b, czy dobudowana część Łokietka 46).

Ad 2) Nad ładem architektonicznym w mieście prawie w całości wpisanym do rejestru zabytków, jakim jest Sopot, a szczególnie w sąsiedztwie obiektu zabytkowego, kontrolę sprawuje Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Gdańsku, który uzgodnił projekt planu.

Ad 3) Projekt planu ustanawia warunki zabudowy. Projekt budowalny nie może być sprzeczny z warunkami ustalonymi planem, a jednocześnie musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń. Prawidłowość ustaleń planu potwierdza analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi: *ograniczenie liczby kondygnacji do dwóch oraz wysokości budynku do 7,5 m zapewni niezbędny, określony w przepisach, czas naturalnego oświetlenia istniejącego budynku oraz pozwoli uniknąć jego przesłaniania. Dodatkowo, zaproponowane w koncepcji planu linie zabudowy, ograniczające planowana inwestycję od strony południowej, stworzą dla mieszkańców istniejącego budynku (Łokietka 46) swoisty korytarz widokowy na hipodrom.* Zgodność projektu budowlanego z przepisami odrębnymi wyklucza obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w uwadze.

UWAGA NR 9

Uwagę wniósł p. [redacted]

TREŚĆ UWAGI:

1) projekt planu narusza ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu – projekt planu ustala przeznaczenie terenu jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wg rysunku studium teren objęty planem M-6/03 może mieć zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy do 4 mieszkań; intencją uchwały Rady Miasta Sopotu z 4.09.2009 o przystąpieniu do zmiany planu M-6/03 zawartą w jej uzasadnieniu była realizacja domów wielopokoleniowych;
2) w karcie terenu nr 12 planu M-6/03 powierzchnię terenu 23.MW – 0,54 ha zmienić na 0,52 ha;
3) w projekcie planu w §4 maksymalną wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 35% zmienić na 30% - w Załączniku Nr 2 do uchwały Rady Miasta Sopotu z dn. 3.01.2012 r. o sposobie rozpatrzenia uwag do planu M-6/03 znajduje się uwaga nr 5; urbanista Wojciech Peszkowski, prezydent i radni w głosowaniu w 2012 r uznali, że nie widzi się możliwości zwiększenia wskaźnika terenu przeznaczonego pod zabudowę do 35% ze względu na zbytnie zagęszczenie zabudowy, które taka zmiana mogłaby spowodować; chodziło o nieruchomość przy ul. Sportowej 4, znacznie większej z dużym ogrodem;
4) w projekcie planu w §4 zmienić przeznaczenie terenu z MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ZP – tereny zieleni urządzonej; place zabaw, ogródki; autor uwagi wyraża kategoryczny protest przeciwko budowlanej funkcji działki 93/1 – powstanie budynku będzie zagrożeniem dla życia i zdrowia dżokejów i koni na Hipodromie; w Załączniku Nr 2 do uchwały Rady Miasta Sopotu z dn. 3.01.2012 r. o sposobie rozpatrzenia uwag do planu M-6/03 znajduje się uwaga nr 4 złożona przez p. Magdalenę Rutkowską, byłą Prezes Zarządu Hipodrom Sopot Sp. z o.o. jako protest przeciwko zabudowie działki 93/1; planista powinien ocenić na podstawie Prognozy oddziaływania na środowisko, czy takie niebezpieczeństwo jest, czego nie zrobił;
5) w projekcie planu w §4 zmienić przeznaczenie terenu z MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ZP – tereny zieleni urządzonej; place zabaw, ogródki ze względu iż zabudowa działki 93/1 zakłóca harmonię kompozycji urbanistycznej układu przestrzennego istniejącej zabudowy sąsiadującej - w Załączniku Nr 2 do uchwały Rady Miasta Sopotu z dn. 3.01.2012 r. o sposobie rozpatrzenia uwag do planu M-6/03 znajduje się uwaga nr 1 i 7; urbanista Wojciech Peszkowski, prezydent i radni w głosowaniu w 2012 r uznali, że zabudowa działki zakłóca harmonię kompozycji urbanistycznej układu przestrzennego istniejącej zabudowy sąsiadującej;
6) w projekcie planu w §4 zmienić przeznaczenie terenu z MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ZP – tereny zieleni urządzonej; place zabaw, ogródki ze względu na niewielką powierzchnię działki (238 m), co eliminuje możliwość racjonalnego zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - w Załączniku Nr 2 do

uchwały Rady Miasta Sopotu z dn. 3.01.2012 r. o sposobie rozpatrzenia uwag do planu M-6/03 znajduje się uwaga nr 1 i 7; urbanista Wojciech Peszkowski, prezydent i radni w głosowaniu w 2012 r uznali: „Ponadto niewielka powierzchnia działki (238 m) eliminuje możliwość racjonalnego zagospodarowania na cele zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej".

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r. Obowiązujące Studium nie zawiera zapisów kwestionowanych w uwadze.

Ad 2) Uwaga bezprzedmiotowa - nie dotyczy obszaru objętego planem.

Ad 3) Działka przy ul. Sportowej 4 (dz. 67 i 68/2, łączna powierzchnia 844 m²) jest nieporównywalnie większa od działki nr 93/1, będącej przedmiotem projektu planu, w związku z tym dopuszczenie 35% dla tej właśnie działki skutkowałoby powstaniem niewspółmiernie dużego budynku w stosunku do zabudowy otaczającej. Z kolei dopuszczenie 35% powierzchni zabudowy na działce 93/1 o powierzchni 238 m² pozwala zbliżyć gabaryt projektowanego budynku do zabudowy otaczającej zgodnie z zapisem Studium. Wyjaśnia się, że urbanista Wojciech Peszkowski nie jest radnym, w związku z tym nie uczestniczy w głosowaniu Rady Miasta Sopotu.

Ad 4) Prognoza oddziaływania na środowisko nie wskazała na niebezpieczeństwo zagrożenia dla życia i zdrowia dżokejów i koni na Hipodromie. W trybie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła uwaga ze strony władz Hipodromu.

Ad 5) W uwadze do planu M-6/03 (uchwała nr XV/174/2012 z dnia 3 stycznia 2012r.) właściciel działki wnosił o zabudowę wysokości 12,5 m (uwaga nr 7). Zabudowa tej wysokości zakłóciłaby harmonię kompozycji urbanistycznej układu przestrzennego istniejącej zabudowy sąsiadującej. W projekcie planu przewidziana jest maksymalna wysokość budynku 7,5 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne. Prawidłowość ustaleń projektu planu potwierdza analiza wykonana w trybie sporządzania projektu planu, w ramach prac nad koncepcją planu oraz analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi, że zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% pozwoli na zaprojektowanie krępej, zwartej (o właściwych proporcjach) bryły domu jednorodzinnego w gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy (np. Łokietka 38a, 38b, czy dobudowana część Łokietka 46). Prawidłowość ustaleń projektu planu potwierdza ponadto pozytywna opinia specjalistów z zakresu urbanistyki i architektury w ramach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Wyjaśnia się, że urbanista Wojciech Peszkowski nie jest radnym, w związku z tym nie uczestniczy w głosowaniu Rady Miasta Sopotu.

Ad 6) Prawidłowość ustaleń projektu planu potwierdza analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi, że zwiększenie powierzchni zabudowy do 35% pozwoli na zaprojektowanie krępej, zwartej (o właściwych proporcjach) bryły domu jednorodzinnego w gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy (np. Łokietka 38a, 38b, czy dobudowana część Łokietka 46). Prawidłowość ustaleń projektu planu potwierdza ponadto pozytywna opinia specjalistów z zakresu urbanistyki i architektury w ramach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Wyjaśnia się, że urbanista Wojciech Peszkowski nie jest radnym, w związku z tym nie uczestniczy w głosowaniu Rady Miasta Sopotu.

UWAGA NR 10

Wniesiona przez p. [redacted] reprezentowana przez adwokat [redacted]

TREŚĆ UWAGI:

1) naruszenie przez projekt ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, zapisów dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego jednostki M-6 „Polna – 3 Maja", w tym miedzy innymi:
   a) naruszenie ustalenia – w rejonach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej struktura przestrzenna nie ulegnie zasadniczym zmianom;
   b) naruszenie ustalenia warunków ochrony obszaru zachowanych elementów zabytkowych oraz strefy B-2 ochrony krajobrazu;
   c) przekroczenie brzegowych wskaźników i parametrów zagospodarowania przewidzianych dla jednostki M-6 „Polna – 3 Maja"; odstępstwa powinny być udokumentowane konkretnymi analizami i studiami sporządzonymi przez organ lub na jego zlecenie, co nie zostało dokonane; za taką analizę czy studium nie może być uznany projekt koncepcyjny sporządzony przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, ponieważ między innymi -

sporządzony został na zlecenie właścicieli działki, stanowi projekt konkretnej zabudowy a nie analizę i studium możliwości wprowadzenia odstępstw od ustalonych zasad i oparty jest o nieprawidłowe podstawy, w tym uchylona decyzję o warunkach zabudowy;

2) naruszenie standardów procedury planistycznej:
   a) organy gminy opracowując koncepcję planu zobowiązane są do uwzględnienia interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w formie wniosków do planu; do planu złożono szereg wniosków zmierzających do wykluczenia zabudowy działki i jeden dopuszczający zabudowę pochodzący od właścicieli działki złożony po terminie wyznaczonym do składania wniosków; w związku z tym dopuszczenie zabudowy na działce 93/1 nastąpiło zdaniem autora uwagi z naruszeniem prawa przy jednoczesnym nieprawidłowym zważeniu interesu publicznego (rozumianego jako potrzeba lokalnej społeczności) jak i prywatnego;
   b) organy gminy zobowiązane są do uwzględnienia aktualnego stanu zagospodarowania terenu, nie są jednocześnie upoważnione do analizowania przyszłych zamierzeń budowlanych, które nie są objęte prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę, tymczasem przyszłe zamierzenia budowlane określone w projekcie koncepcyjnym stanowiły podstawę opracowania projektu planu; ostateczny kształt projektu planu jest odmienny od jego pierwotnej koncepcji, czyli wstępną koncepcję planu dostosowano do warunków przyszłej zabudowy jaką zamierzają realizować właściciele, co stanowi zaprzeczenie standardów planistycznych;
   c) naruszeniem standardów planistycznych jest również oparcie się w kwestii ewentualnego zacienienia nieruchomości przy ul. Łokietka 46 jedynie o prywatną opinię arch. Andrzeja Kwiecińskiego; w ocenie p. [redacted] dopuszczona w projekcie planu zabudowa doprowadzi do zacienienia jej nieruchomości; konstrukcja wyjścia na dach została bezpodstawnie wyjęta spod definicji wysokości zabudowy, jej gabaryty nie zostały ograniczone; nie naniesiono na rysunku planu linii zabudowy od strony działki nr 93/2, które są konieczne;
   d) w toku procedury planistycznej nie zostały wyjaśnione kwestie braku kontynuacji na działce 93/1: linii zabudowy na pozostałych nieruchomościach sięgacza ul. Łokietka oraz odległości budynku od strony Hipodromu i dopuszczenia zabudowy na granicy z działką 91; żadna działka dostępna od sięgacza ul. Łokietka nie jest zabudowana na granicy z działką sąsiednią nie ma podobnej linii zabudowy jaka została przewidziana na działce 93/1; działka ta powinna być wykluczona spod możliwości zabudowy mieszkaniowej;
3) przeprowadzenie nieprawidłowej analizy konserwatorskiej i prognozy oddziaływania na środowisko:
   a) doszło do wadliwego uzgodnienia projektu planu z Konserwatorem Zabytków, co wskazuje na naruszenie procedury planistycznej oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego (uwaga zawiera szczegółowy wykaz okoliczności, które przemawiają za tą tezą);
   b) Prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana w sposób wadliwy oraz oparta została najpewniej o stara koncepcję planu i jest nieprzydatna na potrzeby aktualnej procedury planistycznej dla działki 93/1 (uwaga zawiera szczegółowy wykaz wad w Prognozie, które przemawiają za tą tezą); powyższe zdaniem autora uwagi uniemożliwia uchwalenie projektu planu przez Radę Miasta Sopotu w jego obecnej treści.
4) wniosek o zmianę przeznaczenia działki 93/1 na teren zielony; uchwalenie planu w obecnej postaci spadek wartości nieruchomości stanowiącej własność p. [redacted] wg wstępnych szacunków będzie rzędu przynajmniej 940 000 zł, dodatkowo część budynku zajmowana przez sąsiadów również zamieszkujących dom przy ul. Łokietka 46 straci na wartości ok. 410 000 zł; propozycja zaoferowania przez gminę Miasta Sopot właścicielom działki 93/1 nieruchomości zamiennej, co powinno kompromisowo zakończyć powstały spór.

Uwaga zawiera 8 stron tekstu i 6 fotografii.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) W ocenie organu sporządzającego plan argumenty uzasadniające uwagę, mówiące o tym, że realizacja budynku jednorodzinnego na działce wielkości 238 m² sprzeczna jest z zapisem Studium o dopuszczeniu niewielkiego wzrostu funkcji mieszkaniowej w zabudowie plombowej i uzupełniającej oraz że spowoduje naruszenie struktury przestrzennej jednostki M-6 „Polna – 3 Maja” – są całkowicie

bezzasadne, co nawet nie wymaga wyjaśnienia. Odnosząc się do kolejnych argumentów stwierdza się, co następuje:

- Ustalenia projektu planu nie naruszają warunków ochrony obszaru zachowanych elementów zabytkowych oraz strefy B-2 ochrony krajobrazu, co potwierdza prawomocne uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.
- Uwagę uznaje się za bezprzedmiotową, ponieważ projekt planu opiera się na ustaleniach obowiązującego Studium uchwalonego uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXIX/522/2018 z dnia 26 marca 2018 r. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium obecnie obowiązującego. Budowa nowego domu jednorodzinnego nie zaburzy struktury przestrzennej w jednostce M-6. Nie naruszy też ustaleń warunków ochrony obszaru zachowanych elementów zabytkowych oraz strefy B-2 ochrony krajobrazu. Projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu nie przekracza brzegowych wskaźników i parametrów zagospodarowania określonych w obowiązującym Studium. Niezależnie od powyższego organ sporządzający plan wykonał analizy zagospodarowania działki nr 93/1, czego dowodem są m.in. rysunki i zapisy zawarte w koncepcji planu (grudzień 2016 r.) poprzedzającej niniejszy projekt planu. Ponadto organ sporządzający plan za jedną z analiz uznał Projekt koncepcyjny (wstępna koncepcja bryłowa budynku jednorodzinnego wraz z analizą przestrzenną wariantową) sporządzony przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego. Architekt Andrzej Kwieciński jest niekwestionowanym autorytetem w dziedzinie architektury, twórcą wybitnych obiektów architektury i członkiem Honorowej Rady Architektury przy Prezydencie Miasta Sopotu. W założeniach koncepcji przewidziano dach zielony z intensywną zielenią zwisającą na wszystkie elewacje budynku, dając efekt ciągłej, naturalnej bariery, zlewając budynek z otoczeniem. Tym samym od strony hipodromu planowany obiekt będzie praktycznie niezauważalny. Ustalenie powierzchni zabudowy na poziomie 35% pozwoliło na zaprojektowanie krępej, zwartej (o właściwych proporcjach) bryły domu jednorodzinnego w gabarytach nawiązujących do sąsiadującej zabudowy (np. Łokietka 38a, 38b, czy dobudowana część Łokietka 46). Wskazane przykłady prawidłowo ilustrują zbliżone gabaryty zabudowy sąsiadującej.
  Projekt koncepcyjny wraz z projektem planu został pozytywnie zaopiniowany przez specjalistów z zakresu urbanistyki i architektury w ramach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, której przewodniczy prof. dr arch. Wiesław Gruszkowski, bliski sąsiad przedmiotowej działki.

Ad 2, 4) Wnioski do planu wpływały przed przystąpieniem do planu, w trakcie okresu wyznaczonego do składania wniosków i po jego zakończeniu. Wnioski były wnikliwie rozpatrzone w ramach prac nad planem, czego efektem były dwa warianty koncepcji zapisów planu: wariant 1 – teren zieleni urządzonej, towarzyszący zabudowie mieszkaniowej, wariant 2 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ograniczeniem parametrów planowanego budynku w stosunku do pierwotnych zamierzeń właścicieli działki. Organ sporządzający plan wybrał wariant 2.

Przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje uwzględniać w zagospodarowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego oraz inne wymagania tam określone. Organ sporządzający plan rozpatrując uwagi uwzględnił okoliczności decydujące o zagospodarowaniu przestrzennym wymienione w powołanym przepisie, w szczególności wziął pod uwagę okoliczność, iż projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego (projekt planu uzyskał uzgodnienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku).

Ponadto zgodnie z art. 140 kodeksu cywilnego właściciel może w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Do ustaw, o których stanowi w/w przepis należy m.in. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazać trzeba, iż ustalając przepisy planu miejscowego w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Organ sporządzający plan nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu planu nawet, gdy zostaje naruszony interes prawny lub uprawnienie wnoszącego uwagę, w przypadku, gdy dzieje się to w zgodzie z obowiązującym prawem, w granicach przysługującego gminie - na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - władztwa planistycznego.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych ocenionych przez organ sporządzający plan odmiennie od autora uwagi, stwierdza się, że nie nadużyto władztwa planistycznego

przyznanego jej w myśl art. 3 ust. 1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a granice uznania administracyjnego nie zostały przekroczone.

Projekt planu ustanawia warunki zabudowy. Projekt budowalny nie może być sprzeczny z warunkami ustalonymi planem, a jednocześnie musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym dotyczącymi naturalnego oświetlenia pomieszczeń. Prawidłowość ustaleń planu potwierdza analiza przedstawiona przez właściciela działki, sporządzona przez arch. Andrzeja Kwiecińskiego, która stwierdza między innymi: *ograniczenie liczby kondygnacji do dwóch oraz wysokości budynku do 7,5 m zapewni niezbędny, określony w przepisach, czas naturalnego oświetlenia istniejącego budynku oraz pozwoli uniknąć jego przesłaniania. Dodatkowo, zaproponowane w koncepcji planu linie zabudowy, ograniczające planowana inwestycję od strony południowej, stworzą dla mieszkańców istniejącego budynku (Łokietka 46) swoisty korytarz widokowy na hipodrom.* Zgodność projektu budowlanego z przepisami odrębnymi wyklucza obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w uwadze.

Jednocześnie wyjaśnia się, że zmiany zapisów wprowadzane do projektu planu w czasie jego tworzenia są naturalnym procesem tworzenia dokumentu - od fazy koncepcji poprzez uzgodnienia wewnętrzne w ramach organu sporządzającego plan, opiniowanie i uzgodnienia zewnętrzne do ostatecznej formy wykładanej do publicznego wglądu.

Ustalenie dotyczące wysokości zabudowy brzmi: *maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne; w przypadku dachu płaskiego, niezależnie od określonej wysokości zabudowy, dopuszcza się ażurową lub przeszkloną obudowę wyjścia na zielony dach*. Zarzut autora uwagi dotyczący braku ograniczenia wysokości gabarytów obudowy wyjścia na dach jest bezpodstawny. Należy zaznaczyć, że kominy również nie zostały sparametryzowane. Określenie ażurowa lub przeszklona obudowa wyjścia na dach w ocenie organu sporządzającego plan jest wyczerpujące, ponieważ konstrukcja ta służyć ma jednemu celowi precyzyjnie określonemu w zapisie planu, mianowicie – obudowie wyjścia na dach, w związku z tym jej gabaryty muszą być dostosowane do tego celu. Twierdzenie, że ten element budynku może dodatkowo zacieniać budynek jest nieuzasadniony, ponieważ całość budynku, łącznie z ażurową lub przeszkloną obudową wyjścia na dach musi spełniać warunki przepisów budowlanych, w tym w zakresie zapewnienia naturalnego oświetlenia budynków. Analogiczna sytuacja dotyczy kominów, które są wyłączone z definicji wysokości budynków określonej w przepisach budowlanych, czyli ich wysokość jest nieograniczona i również nie określa się w planach miejscowych ich gabarytów poziomych.

Ad 3) Uwaga dotycząca wadliwego uzgodnienia projektu planu z Konserwatorem Zabytków nie dotyczy projektu planu i procedury prowadzonej przez organ sporządzający plan. Organ otrzymał wiążące Postanowienie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i nie miał podstaw do jego podważania.

Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawiera wszystkie niezbędne elementy, co potwierdza pozytywna opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Nie jest sprzecznością zawarte w Prognozie twierdzenie, że *projektowana zabudowa nie wpłynie negatywnie na środowisko* i jednoczesne wskazanie, *że analizowany teren jedynie w niewielkiej części zachowa swój potencjał biotyczny i zdecydowanie obniżona zostanie jego różnorodność biologiczna*. Przewidziane w projekcie planu zmiany dotyczą zaledwie 238 m² i nie można w tej sytuacji mówić o zagrożeniu dla środowiska.

W czasie prac terenowych przy sporządzaniu Prognozy nie zarejestrowano gniazda ptaków. Gniazdo podlega ochronie bez względu na fakt jego zarejestrowania i omówienia w prognozie. W projekcie planu znajduje się zapis w brzmieniu: *należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami o ochronie przyrody*.

W treści Prognozy zaistniała oczywista pomyłka polegająca na błędnym określeniu terenu obejmującego obszar projektu planu. Natomiast sąsiadujące określenie graficzne na rys. 5 jest prawidłowe. A zatem określenie terenu jest jednoznaczne i nie występuje tu błąd merytoryczny tylko pomyłka sprostowana na sąsiadującym rysunku. Uznając zasadność wniesionej uwagi poprawiono w treści Prognozy oznaczenie terenu, będące przedmiotem pomyłki. Pomyłka nie ma żadnego wpływu na ocenę skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i zdrowie mieszkańców.

Na str. 21 Prognozy umieszczony został pomyłkowo wyrys z nieaktualnej wersji studium, błędnie podpisany. W okresie sporządzania projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko procedowana była nowa edycja Studium. Zadaniem tego wyrysu (rys. 4) jest ilustracja położenia obszaru objętego projektem planu w strukturach przestrzennych wyznaczonych w Studium. Na wyrysie pomyłkowo zamieszczonym i na rysunku obowiązującego studium obszar objęty projektem planu znajduje się w strefie mieszkaniowej. Załączenie w Prognozie nieobowiązującego rysunku studium w żaden sposób nie wpływa na skutki środowiskowe realizacji ustaleń projektu planu, które zostały wskazane w prognozie.

Prognoza jest sporządzana etapowo, w dostosowaniu do trybu sporządzania projektu planu. Odniesienie się do ostatecznej wersji projektu planu zawiera Aneks do Prognozy. W ocenie organu sporządzającego plan, jeden z argumentów, które podważają prawidłowość sporządzenia Prognozy, sugerujący, że różnica 5% powierzchni zabudowy tzn. niecałe 12 m² może wpłynąć na ocenę oddziaływania projektu planu na środowisko jest absurdalny. Podobnie szklana konstrukcja, rzekomo zagrażająca dziko żyjącym ptakom, które mogą w nią *„wlatywać”.* Prawdopodobieństwo zaistnienia takiej sytuacji jest znikome ze względu na niewielką powierzchnię jaką zajmuje wyjście na dach oraz z uwagi na sąsiedztwo wyższych budynków z loggiami i ażurowymi balustradami.
Niezależnie od powyższego zawarte w Prognozie drobne pomyłki, które nie mają żadnego wpływu na ocenę skutków realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i zdrowie mieszkańców, zostały usunięte.