

do uchwały Nr XXXIX/520/2018 Rady Miasta Sopotu
z dnia 26 marca 2018r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie
ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopotcie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopotcie, był wyłożony do publicznego wglądu od 22 sierpnia 2017 r. do 12 września 2017 r. w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu. W dniu 11 września 2017 r. o godzinie 17.00 przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26 września 2017 r. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu do projektu planu wpłynęło 35 uwag.

Uwagi od 1 do 33 złożone 25 września 2017 r. przez osoby prywatne:

A. [REDACTED], J. [REDACTED], E. [REDACTED] I. [REDACTED] E. [REDACTED]
J. [REDACTED], [REDACTED], K. [REDACTED], M. [REDACTED], M. [REDACTED], S. [REDACTED]
J. [REDACTED], A. [REDACTED], B. [REDACTED], K. [REDACTED], E. [REDACTED], C. [REDACTED]
I. [REDACTED], B. [REDACTED], L. [REDACTED], M. [REDACTED], A. [REDACTED], J. [REDACTED]
L. [REDACTED], M. [REDACTED], N. [REDACTED], J. [REDACTED], G. [REDACTED], T. [REDACTED]
L. [REDACTED].

Uwagi dotyczyły:

- a) zmniejszenia powierzchni zabudowy do max. 30% powierzchni działki,
- b) zmniejszenia dopuszczalnej wysokości zabudowy do 12 m,
- c) zmniejszenia wskaźnika intensywności zabudowy adekwatnie do pozostałych zaproponowanych wskaźników,
- d) zlikwidowania dostępności drogowej od ul. Zacisze,
- e) zlikwidowania możliwości odprowadzania wód opadowych do ziemi; odprowadzanie tylko do instalacji deszczowej,
- f) wprowadzenia nakazu wykonania dokumentacji geologiczno – inżynierskiej dla wszystkich przedsięwzięć inwestycyjnych na przedmiotowym terenie z prognozą oddziaływania na tereny sąsiednie.

Rozpatrzenie uwag: pkt od a do f – nie uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Teren objęty zmianą planu dotyczy fragmentu osiedla SM „Przylesie” położonego na działkach nr 11/15, 11/17, o pow. 0,5 ha, na którym znajduje się stara kotłownia z kominem o wysokości 46 m i stacja transformatorowa oraz przyległa droga wewnętrzna ul. Zacisze. Uchwałę o przystąpieniu do opracowania planu Rada Miasta podjęła na wniosek Zarządu SM Przylesie. Celem opracowania zmiany planu jest dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie przeznaczonym dla usług. Planowane zagospodarowanie terenu należy traktować jako kontynuację zagospodarowania osiedla z dostosowaniem wskaźników i parametrów zabudowy do zbilansowanego w całości terenu osiedla. Powierzchnia terenu osiedla położonego po zachodniej stronie ul. Zacisze, wynosi około 3,68 ha. Wśród istniejącej zabudowy znajdują się: 6 budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o wysokości 11 kondygnacji (33 m) i ciągi garaży. Zabudowie towarzyszą tereny zieleni (w tym zieleni wysokiej),

plac zabaw dla dzieci oraz mała architektura. Obszar opracowania jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej i dobrze skomunikowany.

Ad. a) **nie uwzględnia się**, ponieważ powierzchnię zabudowy w planie dostosowano do wielkości powierzchni zabudowy na całym terenie osiedla. W odniesieniu do fragmentu terenu wyznaczonego po obrysie działek 11/15, 11/17, powierzchnia zabudowy w dwóch pierwszych kondygnacjach jest większa i sięga 50%, po to żeby w pozostałych kondygnacjach powierzchnia zabudowy została ograniczona do 35%. W efekcie wskaźnik powierzchni zabudowy dla całego osiedla nie przekroczy 28% powierzchni zabudowy, natomiast dla tego fragmentu osiedla w odniesieniu do obowiązującego planu zmniejszy się o 15% na wyższych kondygnacjach.

Ponadto powierzchnia zabudowy została taka sama jak w obowiązującym, uchwalonym mpzp w 2013 dla terenu oznaczonego symbolem 11.2.KS/U. Utrzymanie wskaźnika powierzchni zabudowy z obowiązującego planu jest pożądane, bo obniżenie go wiązało by się z ewentualnymi odszkodowaniami.

Ad. b) **nie uwzględnia się**, ponieważ ustalona w projekcie zmiany planu maksymalna wysokość budynków na 24 m została taka sama jak w obowiązującym, mpzp uchwalonym w 2013 dla terenu oznaczonego symbolem 11.2.KS/U i obniżona w stosunku do istniejących w sąsiedztwie budynków mieszkalnych wielorodzinnych na osiedlu SM „Przylisie” o 9 m czyli 3 kondygnacje. Na taką wysokość zweryfikowano ustalenia po uzgodnieniu projektu zmiany planu z WKZ. Jest to wysokość, która w krajobrazie miasta nie zmieni jego sylwetki, a równocześnie jeszcze będzie atrakcją widokową dla usług zlokalizowanych na najwyższym piętrze.

W kwestii zacieniania dla ostatecznych decyzji lokalizacyjnych będą miały znaczenie przepisy Prawa Budowlanego w zakresie Warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 t.j. z dnia 2015.09.18).

Ad. c) **nie uwzględnia się**, ponieważ wskaźnik intensywności zabudowy został dostosowany do parametrów zabudowy w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych, tak żeby można było zrealizować program parkingowy niezbędny dla poprawy funkcjonowania istniejących budynków na osiedlu (brak miejsc parkingowych, dewastacja terenów zielonych i ograniczanie dojazdu dla Straży Pożarnej i innych służb ratowniczych). Ponadto wskaźnik intensywności zabudowy w obowiązującym mpzp z 2013 ustalono na nie większy niż 2,5 dla nadziemnych kondygnacji, więc zastosowany w projekcie planu wskaźnik 3 różni się jedynie o 0,5.

Ad. d) **nie uwzględnia się**, ponieważ jest bezzasadna. Zgodnie z rejestrem gruntów, działka nr 32/4 jest działką drogową opisaną w rejestrze jako ulica Zacisze.

Ad. e) **nie uwzględnia się**, ponieważ jest bezzasadna. Zgodnie z projektem uchwały planu w §7 pkt 4 dotyczącym zasad ochrony środowiska są następujące: *odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg, ciągów pieszo-jezdnich, parkingów, miejsc postojowych, placów manewrowych do odbiorników po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych oraz po podczyszczeniu w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach odrębnych.*

Ponadto w §13 pkt 3 projektu planu zasady odprowadzania wód opadowych są następujące:

z dachów i z nawierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej po retencjonowaniu i/lub na teren. Dopuszcza się odprowadzanie wód do ziemi po udokumentowaniu na podstawie badań hydrogeologicznych, że warunki gruntowo – wodne umożliwiają rozszczynanie wód opadowych w ziemi, a ich odprowadzenie do ziemi nie naruszy stateczności istniejących i projektowanych obiektów budowlanych i nie spowoduje zmian, ze szkodą dla gruntów sąsiednich, z jezdni do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu z substancji ropopochodnych.

Ad. f) **nie uwzględnia się**, ponieważ jest bezzasadna. Czynności wnioskowane w uwadze zostały zabezpieczone w planie w §7 pkt 3 oraz muszą być zrealizowane zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Prawa budowlanego dot. zakresu projektu budowlanego i szczegółowych zasad ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych, uwzględniające przydatność gruntu na potrzeby projektowanego obiektu i jego charakteru oraz zakwalifikowania go do odpowiedniej kategorii geotechnicznej.

Uwaga 34 złożona 25 września 2017 r. przez Pana Z. [REDAKTOWANE].

Uwaga dotyczyła zmniejszenia dopuszczalnej wysokości projektowanej zabudowy mieszkaniowej (wieżowca), tak żeby nie występowało zacinienie sąsiednich budynków

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Uwaga nie została uwzględniona w planie. Składający uwagę zajmuje lokal na czwartym piętrze budynku przy ul. 23. Marca 77D/37 położonym wzdłuż ul. Zacisze, do której zwrócona jest elewacja budynku, w której znajdują się okna tego lokalu. Jest to zachodnia elewacja, którą w znacznym stopniu przesłaniają budynki położone po przeciwnej stronie ulicy i istniejący drzewostan (stara lipa). Od południa cień rzuca również zbocze zalesionego wzniesienia (skarpa). Lokalizacja przyszłej zabudowy musi uwzględniać przepisy dotyczące naturalnego doświetlenia pomieszczeń, które są regulowane w Warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 t.j. z dnia 2015.09.18).

Uwaga 35 złożona 26 września 2017 r. Panią M. [REDAKTOWANE]

Uwaga dotyczyła następujących kwestii:

- a) wstrzymania wyłożonego planu oraz rozpisania konsultacji społecznych dla zagospodarowania terenu po byłej kotłowni na Osiedlu Przylesie,
- b) przełożenia procedowania planu na termin po zatwierdzeniu uchwały krajobrazowej przez Wojewodę Pomorskiego,
- c) poprawienia rażących błędów:
 - wadliwy tytuł,
 - źle naliczony wskaźnik intensywności zabudowy,
 - skorygowanie powierzchni zabudowy z 50% na 25%,
 - podwyższenie powierzchni biologicznie czynnej do 55%,
 - dopisanie ilość miejsc parkingowych wymaganych dla mieszkańców osiedla i wymogów statutu uzdrowiska Sopot,
 - poprawienie błędów w legendzie na rysunku planu,
 - wykreślenie numeru uchwały unieważnionego studium,
 - na rysunku planu na terenie 2.KDW umieszczenia nazwy ul. Zacisze.
- d) umieszczenia na stronie BIP wszystkich uzgodnień i postanowień dot. planu,
- e) udostępnienia wykonanych wizualizacji planowanej zabudowy kubaturowej oraz studia krajobrazowego,
- f) udostępnienia informacji w formie graficznej, która obrazować będzie planowany ruch pojazdów i jego natężenie w rejonie osiedla Przylesie i po ul. Zacisze,
- g) podania stopnia oddziaływania wbudowanego urządzenia stacji transformatorowej na zdrowie mieszkańców i użytkowników obiektu.

Rozpatrzenie uwagi: pkt a, b – nie uwzględnia się, pkt c –częściowo uwzględniony, pkt d, e, f, g – nie uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

Ad. a) **nie uwzględnia się**, gdyż plan procedowany jest zgodnie z Ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 poz. 1073) – nie ma powodu do wstrzymywania procedury. Wniosek złożyła SM „Przylesie” po szerokich konsultacjach z mieszkańcami.

Ad. b) **nie uwzględnia się**, ponieważ procedury opracowania planu i uchwały krajobrazowej są niezależne, ponieważ zgodnie z ustawą z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 poz. 1073) po wejściu w życie w dniu 11 września 2015 r. ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774), na mocy której uchylono art. 15 ust. 3 pkt 9 u.p.z.p.

Zgodnie z wyżej wymienionym przepisem, jedynie do projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie ustawy (do 11 września 2015 r.) stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ad. c) tiret pierwsze **częściowo uwzględnia się**, ponieważ koryguje się jedynie użyty w treści uchwały symbol planu i w miejsce M-3/03 wpisuje się M-3/03a; jest to korekta, która nie zmienia merytorycznych kwestii zawartych w uchwale; symbol planu nie występuje w tytule uchwały intencyjnej w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopocie, więc tytuł planu nie jest wadliwy.

Ad. c) tiret drugie do piąte - **nie uwzględnia się, ponieważ:**

- wskaźnik intensywności zabudowy został prawidłowo policzony i był weryfikowany w planie przez WKZ; plan ostatecznie ze skorygowanym wskaźnikiem intensywności zabudowy został uzgodniony z WKZ,
- powierzchnia zabudowy jest ustalona w dwóch wielkościach do 50% i do 35%, w zależności od kondygnacji budynku; przyjęte wielkości odnoszą się do 0,5 ha terenu stanowiącego powierzchnię działki obejmującej jedynie fragment osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, dla którego powierzchnię zabudowy należy liczyć odrębnie; nie ma uzasadnienia do ograniczenia powierzchni zabudowy ustalonej w planie,
- powierzchnia biologicznie czynna - przyjęte wielkości odnoszą się do powierzchni terenu działki wynoszącej 0,5 ha, obejmującej jedynie fragment osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, dla którego powierzchnię biologicznie czynną należy liczyć odrębnie; nie ma uzasadnienia do wzrostu powierzchni biologicznej w planie, ponieważ teren jest otoczony zielenią i sąsiaduje z sopockimi lasami; ustalenia planu w tym zakresie uzyskały uzgodnienia stosownych instytucji,
- nie ma możliwości w planie warunkowania inwestycji finansowymi zobowiązaniami inwestora wobec SM Przylesie; w kondygnacjach podziemnych zmieści się program dla dodatkowych 100 miejsc postojowych - uwaga bezzasadna.

Ad. c) tiret szóste, siódme, ósme - **częściowo uwzględnia się**, ponieważ oprócz edytorskiego błędu w numerze uchwały SUiKZP, który został poprawiony na rysunku planu, nie stwierdzono innych błędów; numer planu i nazwę ulicy Zacisze można uzupełnić, choć nie ma to znaczenia dla obowiązywania planu.

Ad. d) **nie uwzględnia się**, uwaga bezzasadna; projekt planu procedowany jest zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. e) **nie uwzględnia się**, uwaga bezzasadna; nie ma takich wymogów w obowiązującym prawie.

Ad. f) **nie uwzględnia się**, uwaga bezzasadna; nie ma takich wymogów w obowiązującym prawie.

Ad. g) **nie uwzględnia się**, uwaga bezzasadna; zasady sytuowania urządzeń elektroenergetycznych regulują przepisy odrębne.