

do Uchwały Nr XXVII/380/2017 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopotie – ETAP I

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

I. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopotie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2016 r. do 2 marca 2016 r. W dniu 7 listopada 2016 r. Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr XXIII/298/2016 w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/239/03 z dnia 19 grudnia 2003 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopotie. Uchwała Rady Miasta Sopotu z dnia 7 listopada 2016 r. ustaliła dwa etapy uchwalenia planu. Z ETAPU -1 wyłączono tereny 03.MW i 06.U.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopotie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 lutego 2016 r. do 2 marca 2016 r.:

UWAGA NR 1

Uwaga wniesiona przez firmę MR Projekt II sp. z o.o. sp. k, dotycząca ustaleń dla działki nr 171, ark. mapy 36 przy ul. Reja1.

TREŚĆ UWAGI: wniosek o wprowadzenie poniższych zapisów w Karcie terenu 03.MW, w pkt 4:

- 1) wysokość zabudowy: do 16,0 m licząc od średniego poziomu terenu przy wejściu do budynku – do kalenicy przy dachach stromych lub do najwyższego punktu budynku (gzymsu, attyki) przy dachach płaskich;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) forma zabudowy: wolnostojąca; we wschodniej części działki budowlanej długość budynku do 24,0 m, w zachodniej części działki budowlanej długość budynku do 30,0 m, szerokość do 16,0 m;
- 4) intensywność zabudowy: maksymalna – 2,0, minimalna - 0;

Uwaga zawiera obszerne uzasadnienie, w którym powołuje się na prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, która zawiera wnioskowane parametry zabudowy. Uzasadnienie poparte jest wizualizacją fragmentu miasta z analizą kształtowania wysokości zabudowy.

ROZPATRZENIE UWAG: uwagi uwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: w studium krajobrazowym fragmentu Doliny Świemirowskiej wykazano, że podwyższenie projektowanej wysokości o jedną kondygnację do 16 m, nie będzie miało dla krajobrazu Doliny Świemirowskiej degradującego znaczenia. Przyjęcie uwagi związane jest z koniecznością powtórzenia uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i ponowienia procedury w niezbędnym zakresie.

Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków postanowieniem Nr ZN.5150.369.3.2015 przekazany w dniu 19.08.2016 roku odmówił uzgodnienia projektu planu ze zmianami wynikającymi z przyjęcia uwagi.

UWAGA NR 2

Uwaga wniesiona przez [REDAKOWANE] dotycząca ustaleń dla działki ogrodniczej nr 520 w ROD im. J. Wybickiego w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 09.ZD.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w treści planu i w prognozie oddziaływania na środowisko wymienia się z nazwy tylko ROD im. Mickiewicza, co może sugerować możliwość likwidacji ROD im. J. Wybickiego;
- 2) dopuszczona intensywność 5% może być odczytywany jako dopuszczenie na działce o powierzchni 300 m² możliwości budowy domku letniskowego o maksymalnej powierzchni 15 m², co jest niezgodne z ustawą o ROD z 2013 r.;
- 3) projekt planu zabrania realizacji rozwiązań tymczasowych, a dopuszcza toalety typu TOi-TOi, rozwiązania niezgodnego z regulaminem ROD;

4) projekt planu zawęży przepisy Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie m. Sopotu, wywodzącego się z ustawy, która dopuszcza wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy lub przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych.

ROZPATRZENIE UWAGI:

ad 1, 2) uwagi bezprzedmiotowe uwzględnione,

ad 3, 4) uwagi nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

ad 1) projekt planu określa przeznaczenie terenów 09.ZD, 10.ZD, 11.ZD jako tereny ogrodów działkowych, co wyklucza możliwość ich likwidacji; niezależnie od powyższego do projektu planu wniesiono korektę, polegającą na wymienieniu z nazwy obu Rodzinnych Ogródów działkowych - ROD im. A. Mickiewicza i ROD im. J. Wybickiego;

ad 2) wskaźnik maksymalnej wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę ustalony w planie na 5% dotyczy całej powierzchni terenu, w którym położony jest ogród działkowy - 09.ZD, 10.ZD, lub 11.ZD, wielkość działki ogrodniczej i możliwości podziału regulują przepisy o rodzinnych ogrodach działkowych;

ad 3) zgodnie z ustaleniami projektu planu *zagospodarowanie tymczasowe - zagospodarowanie nowe, niezgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia terenu lub określenia w nim warunków, standardów i parametrów, które po terminie na jaki zostało dopuszczone powinno ulec likwidacji; obiekty tymczasowe zgodne z ustaleniami planu nie są zagospodarowaniem tymczasowym;*

ad 4) rozwiązania przyjęte w projekcie planu, również w zakresie odprowadzenia ścieków uzyskały odpowiednie uzgodnienia i opinie.

Wprowadzone do treści planu korekty nie zmieniają dotychczasowych ustaleń, w związku z tym nie wymagają powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UWAGI NR 3, 4, 5, 6

Cztery uwagi o tej samej treści podpisane przez

TREŚĆ UWAG - wniosek o uwzględnienie następujących uwag:

- 1) ponowne sprawdzenie zgodności ze studium, sporządzenie rysunku planu na aktualnej mapie z zaznaczeniem granic planowanych inwestycji, wprowadzenie do treści uchwały wszystkich symboli zamieszczonych na rysunku planu;
- 2) zamieszczenie na wstępie uchwały zasad polityki przestrzennej władz miasta Sopotu dotyczącej obszaru planu z uzasadnieniem podjętych decyzji i przedstawieniem wyników oceny strategicznej dla całości planu;
- 3) określenie priorytetów ochrony środowiska przyrodniczego dla Doliny Świemirowskiej i jej otoczenia;
- 4) zamieszczenie gwarancji utrzymania naturalnych źródeł, młaków, strumieni i cieków, otwartego biegu Potoku Świemirowskiego i Stawu Reja;
- 5) udzielenie gwarancji wolnego, publicznego dostępu do źródeł wody;
- 6) określenie zasad kontynuacji ochrony korytarza ekologicznego Świemirowsko-Karlikowskiego w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi;
- 7) zlikwidowanie strefy „C” przy Stawie Reja oraz niedopuszczenie do prowadzenia nowych dróg;
- 8) wyznaczenie sposobu działań naprawczych w zakresie rewitalizacji zniszczonego środowiska, rozważenie możliwości odtworzenia zasypanego stawu – karta terenu 06.U z przeprowadzeniem specjalistycznych badań;
- 9) wycofanie dopuszczenia nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 10) zakaz nowej zabudowy przy ul. Reja zgodnie z zapisem studium;
- 11) wykreślenie dopuszczenia dachów płaskich lub podanie dopuszczalnej wysokości dla każdego typu dachu – tereny 01.MW, 03.MW i 06.U – tj. do 12,5 m;
- 12) wykreślenie dopuszczenia funkcji towarzyszących, wykreślenie lub zmiana nazwy „placyki biwakowe”, niedopuszczenie do imprez masowych na terenie ZD/ZO;
- 13) niedopuszczenie do negatywnych skutków działalności człowieka na terenach ujęć „Nowe Sarnie Wzgórze”;
- 14) niedopuszczenie do zabudowy Doliny Świemirowskiej;

- 15) opracowanie innego rozwiązania problemu sanitarnego w ogrodach działkowych;
- 16) objęcie dodatkową kartą terenu „Żabiego Stawu” i jego okolicy przy ul. Smolnej;
- 17) umieszczenie gwarancji przeprowadzenia konsultacji społecznych przy wyborze projektów architektonicznych;
- 18) wykazanie korzyści wynikających z realizacji planu dla mieszkańców Sopotu;
- 19) rozważenie przez władze miasta odstąpienia od procedury uchwalania planu w obecnym kształcie;
- 20) podjęcie działań w celu dostosowania planu do zgodności z zapisami studium, obowiązującym prawem i głosem mieszkańców Sopotu przeciwnych zabudowie Doliny.

ROZPATRZENIE UWAG:

- ad 1, 2) uwagi częściowo uwzględnione,
- ad 3, 4) uwagi uwzględnione,
- ad 5, 6) uwagi bezprzedmiotowe uwzględnione,
- ad 7-11) uwagi nieuwzględnione,
- ad 12) uwaga częściowo uwzględniona,
- ad 13-20) uwagi nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

ad 1, 2) po sprawdzeniu ponownie stwierdzono zgodność z ustaleniami studium; projekt planu sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej; rysunek planu sporządzony został na aktualnej mapie geodezyjnej (Urząd Miasta Sopotu Wydział Geodezji Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Sopot, dn. 22.02.2012 r.); w § 3, ust. 5 wprowadzono pkt 1 w brzmieniu: *1) dla obszaru objętego planem ustala się priorytet ochrony środowiska przyrodniczego;*

ad 3, 4) w § 3, ust. 5 wprowadzono pkt 1 w brzmieniu: *1) dla obszaru objętego planem ustala się priorytet ochrony środowiska przyrodniczego oraz pkt 2 w brzmieniu: 2) ustala się ochronę źródeł, strumieni i cieków, otwartego przebiegu Potoku Karlikowskiego i Stawu Reja;*

ad 5, 6) dostęp do wody określają przepisy odrębne; zasady ochrony korytarza ekologicznego Świemirowsko-Karlikowskiego określają przyjęte ustalenia projektu planu; rozwiązania projektu planu, również w zakresie ochrony środowiska uzyskały odpowiednie uzgodnienia i opinie, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku;

ad 7) zmiana granicy strefy ochrony uzdrowiskowej nie wchodzi w zakres problematyki planu miejscowego; projekt planu nie wytycza nowych dróg;

ad 8) postulat odtworzenia stawu na terenie 06.U uznaje się za nierealny; Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę NR XXIII/298/2016 z dnia 7 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/239/03 z dnia 19 grudnia 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopocie; uchwała Rady Miasta Sopotu z dnia 7 listopada 2016 r. ustaliła dwa etapy uchwalenia planu - z etapu pierwszego wyłączono między innymi teren 06.U;

ad 9, 10) usunięcie zabudowy wielorodzinnej z obszaru objętego planem byłoby niezgodne z szeroko pojętym interesem miasta, planowana zabudowa jest zgodna z ustaleniami studium;

ad 11) ustalenie wysokości zabudowy obowiązuje dla zabudowy o wszystkich dopuszczonych rodzajów dachu, w projekcie planu zawarto wyczerpujące wyjaśnienie, jak należy mierzyć wysokość; nie ma powodu do dalszego precyzowania tych ustaleń;

ad 12) zmieniono nazwę *placyki biwakowe* na *placyki wypoczynku*; organ sporządzający plan nie widzi powodu wykreślenia dopuszczenia funkcji towarzyszących, dopuszczenie imprez masowych wymaga ustalenia w planie, projekt planu nie zawiera takiego zapisu;

ad 13, 14, 15) rozwiązania przyjęte w projekcie planu, również w zakresie ochrony środowiska uzyskały odpowiednie uzgodnienia i opinie;

ad 16, 17, 18) granice planu wyznacza uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, tzw. Żabi Staw leży poza granicami planu, gwarancje przeprowadzenia konsultacji społecznych przy wyborze projektów architektonicznych oraz wykazanie korzyści wynikających z realizacji planu nie wchodzi w zakres problematyki planu miejscowego;

ad 19) organ sporządzający plan nie widzi powodu odstąpienia od procedury uchwalania planu, ilość mieszkańców, którzy wyrazili w uwagach sprzeciw wobec ustaleń planu – 13 osób.

Wprowadzone do treści planu korekty nie zmieniają dotychczasowych ustaleń, w związku z tym nie wymagają powtórzenia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UWAGA NR 7

Uwaga wniesiona przez [REDACTED]

TREŚĆ UWAG:

1) uwagi o numerach 1 – 14 dotyczą terenu 01.MW, autor uwag wnosi o: wykreślenie zapisu dopuszczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i wprowadzenie w zamian zabudowy jednorodzinnej, obniżenie dopuszczanej wysokości, zmian kolorystyki dachów, kształtu dachów, podwyższenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, grubości przykrycia glebą garaży podziemnych, wprowadzenie zakazu stosowania neonów, szyldów i reklam świetlnych, ustalenie poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usunięcie zapisu: *teren położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;*

2) uwagi o numerach 15 – 21 dotyczą terenu 02.MW, autor uwag wnosi o: wykreślenie zapisu dopuszczającego zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i wprowadzenie w zamian zabudowy jednorodzinnej, obniżenie dopuszczanej wysokości, podwyższenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, grubości przykrycia glebą garaży podziemnych, ustalenie poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usunięcie zapisu: *teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot - obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu;*

3) uwagi o numerach 22 – 39 dotyczą terenu 03.MW, autor uwag wnosi o: niedopuszczenie do nowej zabudowy przy ul. M. Reja i wprowadzenie w zamian zieleni urządzonej z zachowaniem strugi powierzchniowej i zbiornika wodnego, o przeprowadzenie badania sanitarnego gruntu, podwyższenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej; pozostałe uwagi dotyczą zasad kształtowania zabudowy;

4) uwagi o numerach 40 – 58 dotyczą terenu 06.U, autor uwag wnosi o: zmianę przeznaczenia terenu na zieleni urządzonej, przeprowadzenie ekspertyzy sanitarnej, wdrożenie procedury rewaloryzacji zdegradowanego terenu, likwidację zabudowy i niedopuszczenie nowej, odtworzenie stawu, podwyższenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, usunięcie zapisu: *teren położony jest w granicach strefy „B2” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Sopot, gdzie obowiązują przepisy odrębne i ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,* ustalenie poziomu hałasu jak dla TPK, dopuszczenie budowy infrastruktury dla ruchu pieszego i rowerowego, korektę pkt 11.a jest 14.KDD, powinno być 16.KDD, wskazać miejsca parkowania poza granicą terenu własności gminy, niedopuszczenie parkowania pojazdów na terenie lasów;

5) uwagi o numerach 59 – 65 dotyczą terenu 07.ZL, autor uwag wnosi o: zamieszczenie informacji odnośnie własności ujęć wody, gestora sieci i odbiorcy wody, podanie powodu dopuszczanej likwidacji ujęcia i kto poniesie koszty, informację o celu powstałej infrastruktury elektrycznej w świetle przyszłej likwidacji; podanie powodu przesunięcia ogrodzenia drenażowego ujęcia wody, podanie informacji na temat warunków użytkowania terenów lasów państwowych przez Uzdrowisko Sopot i na temat przepisów Uzdrowiska w kontekście planowanych inwestycji, podanie danych połączenia drogowego;

6) uwagi o numerach 66 – 83 dotyczą terenu 08.ZP, autor uwag wnosi o: dodanie symbolu WS – wody powierzchniowe w treści uchwały, w rysunku planu i w prognozie oddziaływania na środowisko, zagwarantowanie nienaruszalności wód Stawu Reja, wprowadzenie zakazu robót budowlanych w obrębie zbiornika, które mogłyby wpływać na zmianę jego infrastruktury, pozostawienie zbiornika retencyjnego i kaskad Potoku Karlikowskiego bez zmian, zakaz jego zabudowy i zmiany funkcji, wykreślenie dopuszczenia małej architektury, ustanowienie poziomu hałasu jak dla terenów parkowych i leśnych, w pkt 7 wykreślenie *nie dotyczy* oraz wpisanie: *założenie parkowe wraz z wodami i wyspą stanowi dobro kultury współczesnej – teren położony w sąsiedztwie zabytkowych domów przy ulicy Mikołaja Reja,* wykreślenie strefy „C” Uzdrowiska Sopot i ustanowienie strefy B-2, rozwiązanie problemu lokalizacji placu zabaw pod linią wysokiego napięcia, wprowadzenie zakazu budowy infrastruktury technicznej, w tym trafostacji, przeznaczenie terenu ZP/WS – zieleni urządzonej i wody powierzchniowe;

7) uwagi o numerach 84 – 112, 114 - 127 dotyczą terenów 09.ZD, 10.ZD, 11.ZD, autor uwag wnosi o: osobne zapisy każdej karty terenu z nazwami ROD, wprowadzenie nazw ROD, wykreślenie możliwości *aktywnego wypoczynku*, zmienić nazwę *placyk biwakowy* na *strefa wypoczynku*, dopisanie, że przez teren przejścia prowadzą szlaki turystyczne i otwarty ciek Potoku Karlikowskiego do zachowania, dopuszczenie budowy kładki na potoku w obrębie przejścia, pozostawienie źródła

przy „Dębie Esperantystów” bez zmian, zachowanie bez zmian skarp i zboczy wysoczyzny z infrastruktura wodną, na terenie 10.ZD gwarancję dostępu do wody, zakaz przebudowy i zabudowy cieków, na terenie 09.ZD wymianę ogrodzeń betonowych na przeziernie do 1,5 m, ustanowienie poziomu hałasu jak dla terenów leśnych i TPK, nie dopuszczenie masowej rekreacji, ochronę konserwatorską „Dębu Esperantystów”, dokładne oznaczenie strefy ochrony pośredniej, wykluczenie metod technicznych zboczy zagrożonych erozją powierzchniową, włączenie do terenu 09.ZD drogi 22.KDW, do terenu 10.ZD dróg 21.KDW i 22.KDW, do terenu 11.ZD dróg 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 19.KDW, 21.KDW, podanie informacji do kogo należy wykonanie dróg;

8) uwaga o numerze 128 dotyczy terenu 13.ZD/ZO, autor uwag wnosi o: wykreślenie zapisu: *teren 13.ZD/ZO obejmuje zadrzewione zbocze doliny Świemirowskiej, które jest zagrożone erozją powierzchniową; na terenie tym należy zapewnić stabilność geodynamiczną zbocza metodami technicznymi i biologicznymi oraz zagospodarowanie wód opadowych w sposób zapobiegający postępowi erozji gruntu.*

9) uwagi o numerach 113, 130 - 135 dotyczą terenów 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, autor uwag wnosi o: wyjaśnienie komunikacji po ul. M. Reja znajdującej się na terenie Lasów Państwowych, wyjaśnienie skrótów KDD 1/2, określenie funkcji i przeznaczenia małej architektury i wskazanie miejsca na rysunku planu, podanie parametrów urządzeń technicznych, wskazanie na rysunku planu małej architektury i nośników reklamowych, zmianę granicy stref „C” i „B-2” Uzdrowiska Sopot, niedopuszczenie budowy nowych urządzeń infrastruktury technicznej przy ul. Reja na terenie zieleni urządzonej;

10) uwaga o numerze 136 dotyczy terenów 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW, 22.KDW, autor uwag wnosi o: dodanie informacji o lokalizacji ulic;

11) uwagi o numerach 129, 137 - 141 dotyczą terenu 23.W, autor uwag wnosi o: uzupełnienie przeznaczenia terenu - dodanie informacji o strefie ochrony bezpośredniej, wprowadzenie zapisu zakazującego nowej zabudowy na skarpach i zboczach doliny w granicach terenu pośredniej i bezpośredniej ochrony ujęć wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, zmianę szyku zdania przy określeniu przeznaczenia terenu, ograniczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 5 m i funkcji;

12) uwagi o numerach 142 – 144 dotyczą terenu 24.E, autor uwag wnosi o: podwyższenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i zmianę ustalonej w projekcie planu kolorystyki dachów spadzistych;

13) uwagi o numerach 145 – 148 dotyczą części wstępnej projektu uchwały, autor uwag wnosi o: zamieszczenie numeru uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, intencji sporządzenia planu, w tym najważniejszych problemów, określenia priorytetów ochrony Doliny Świemirowskiej i ujęcia wody, zasad korzystania z dobra, które oferuje Dolina Świemirowska;

14) uwagi o numerach 149 i 150 dotyczą: inwentaryzacji wszystkich elementów przyrodniczych Doliny Świemirowskiej oraz przedstawienia raportu o stanie jakości środowiska Doliny Świemirowskiej z uwzględnieniem degradacji, przedstawienie planu naprawczego;

15) uwagi o numerach 151 – 184 dotyczą przepisów ogólnych zawartych w § 3, autor uwag wnosi o:

- a) w ust. 1: w pkt 7 dodanie dopuszczalnej wysokości do 12,5 m, w pkt 8 uznanie logo i nazwę obiektu za nośnik reklamowy, w pkt 12 dodanie wskaźnika dla Doliny Świemirowskiej, w pkt 16 wykreślenie zdania uznającego za stan istniejący również stan projektowany wg obowiązujących decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę i dodanie w zamian zakazu wydawania pozwoleń na budowę do czasu wejścia w życie planu,
- b) w ust. 3: dodanie symbolu WS – wody powierzchniowe,
- c) w ust. 4 ograniczenie wielkości nośników reklamowych na budynku z 3,0 m² do 2,0 m² oraz dodanie zakazu stosowania neonów,
- d) w ust. 5 usunięcie zapisu: *w przypadku konieczności dokonywania wycinek drzew i krzewów należy uzyskiwać wymagane przepisami prawa odpowiednie decyzje administracyjne*, ustalenie zakazu prowadzenia uciążliwej działalności na obszarze i w rejonie planu, warunki akustyczne sprowadzić do minimum, jak dla terenów TPK,
- e) w ust. 6 dopisanie obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej: np. założenie parkowe przy Stawie Reja, pomnik i Dąb Esperantystów”, w okolicy rezerwat „Zajęcze Wzgórze”, szlaki turystyczne, krajobraz Doliny Świemirowskiej,
- f) w ust. 7 doprowadzenie do zgodności z zapisami Studium, niedopuszczenie do ingerencji budowlanej w obszarze Doliny i jej zboczy, na ciekach oraz do przebudowy Stawu Reja,
- g) w ust. 9 powiązanie komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym w oparciu o ulice Mikołaja Reja, Leśną i Smolną bez możliwości rozbudowy, wykreślenie wskaźnika parkingowego dla hoteli i pensjonatów, wykreślenie udziału miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla zabudowy wielorodzinnej i wpisanie w zamian 1 mp dla zabudowy jednorodzinnej, usunięcie zapisu: *dla ogrodów działkowych dopuszcza się szczelne toalety przenośne typu „TOI TOI”*, usunięcie zapisu dopuszczającego wymianę linii

napowietrznych 110 kV na kablowe i wprowadzenie w zamian zakazu prowadzenia instalacji elektrycznej w gruncie, wprowadzenie nakazu prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów na terenie i w rejonie Doliny Świemirowskiej,

h) w ust. 10 dopisanie nakazu likwidacji zabudowy rażąco niezgodnej z prawem budowlanym i zapisami planu, zachowanie istniejącego sposobu użytkowania jeżeli nie narusza przepisów prawa oraz zapisów planu, uzupełnienie pkt 5: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu, wprowadzenie zakazu zabudowy odtworzeniowej, wprowadzenie zakazu budowy naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej na obszarze Doliny Świemirowskiej;

16) uwagi o numerach 185 - 193 dotyczą: włączenia w granice planu stawu przy ul. Smolnej, zamieszczenia w części wstępnej uchwały danych wpływu na zdrowie ludzi emisji cieków wodnych, naniesienie rysunku planu na aktualną mapę geodezyjną, doprowadzenia do zgodności ze studium granicy strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego Sopotu oraz wrysowania jej w całości, wskazania granic działek pod planowane inwestycje na terenach 13.ZD/ZO i 23.W, zmiany symbolu 08.ZP na 08.ZP/WS, likwidacji strefy „C” na terenie 08.ZP(WS);

17) uwagi o numerach 194 - 198 dotyczą rysunku planu, w tym: oznaczenia wysokości na poziomicach, oznaczenia kolorem niebieskim wszystkich cieków *na planie i w jego rejonie*, wskazania trasy planowanej linii kablowej 110 kV, wprowadzenia zmiany symbolu i tytułu planu;

18) uwaga o numerze 199 dotyczy: wprowadzenia zmiany symbolu i tytułu planu na mpzp rejonu i terenu Doliny Świemirowskiej, Jednostka R-5, w mieście Sopocie.

ROZPATRZENIE UWAG:

ad 1, 2, 3) uwagi nr 1 – 14, 15 – 21, 22 – 39 nieuwzględnione;

ad 4) uwagi nr 40 – 53 nieuwzględnione, uwaga nr 54 uwzględniona, uwagi nr 55 – 58 nieuwzględnione;

ad 5) uwagi nr 59 – 65 nieuwzględnione;

ad 6) uwagi nr 66 – 75 nieuwzględnione, uwaga nr 76 częściowo uwzględniona, uwagi nr 77 – 82 nieuwzględnione, uwaga nr 83 częściowo uwzględniona;

ad 7) uwaga nr 84 nieuwzględniona, uwagi nr 85 – 99 uwzględnione, uwagi nr 100, 101 bezprzedmiotowe nieuwzględnione, uwagi nr 102 – 112 i 114 nieuwzględnione, uwaga nr 115 uwzględniona, uwagi nr 116 – 119 nieuwzględnione, uwaga nr 120 uwzględniona, uwagi nr 121 – 127 nieuwzględnione;

ad 8, 9) uwagi nr 113, 128 i 130 – 135 nieuwzględnione;

ad 10) uwaga nr 136 bezprzedmiotowa uwzględniona;

ad 11) uwaga nr 129 nieuwzględniona, uwaga nr 137 uwzględniona, uwaga nr 138 częściowo uwzględniona, uwagi nr 139 – 141 nieuwzględnione;

ad 12) uwagi nr 142 – 144 nieuwzględnione;

ad 13) uwaga nr 145 uwzględniona, uwagi nr 146, 147 uwzględnione częściowo, uwaga nr 148 nieuwzględniona;

ad 14, 15) uwagi nr 149, 150 oraz nr 151 – 184 nieuwzględnione;

ad 16) uwagi nr 185, 186 nieuwzględnione, uwagi nr 187, 188 bezprzedmiotowe uwzględnione, uwagi nr 189 – 193 nieuwzględnione;

ad 17, 18) uwagi nr 194 – 198 i uwaga nr 199 nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

Ad 1, 2, 3) Usunięcie zabudowy wielorodzinnej z obszaru objętego planem byłoby niezgodne z szeroko pojętym interesem miasta, planowana zabudowa jest zgodna z ustaleniami studium. Zmiana granicy strefy ochrony uzdrowiskowej nie wchodzi w zakres problematyki planu miejscowego. Część uwag do terenu 03.MW dotycząca kształtowania zabudowy jest sprzeczna z postulatem zmiany przeznaczenia tego terenu na zieleni urządzonej; Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę NR XXIII/298/2016 z dnia 7 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/239/03 z dnia 19 grudnia 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopocie; uchwała Rady Miasta Sopotu z dnia 7 listopada 2016 r. ustaliła dwa etapy uchwalenia planu - z etapu pierwszego wyłączono między innymi teren 03.MW;

Ad 4) Postulat zmiany przeznaczenia terenu 06.U na zieleni urządzonej i odtworzenie stawu na uznaje się za nierealny. Zmiana granicy strefy ochrony uzdrowiskowej nie wchodzi w zakres problematyki

planu miejscowego. Uwagę nr 54 uznano za zasadną i wprowadzono odpowiednią korektę do projektu planu; Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę NR XXIII/298/2016 z dnia 7 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/239/03 z dnia 19 grudnia 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świeмиrowskiej, ul. Reja w mieście Sopotcie; uchwała Rady Miasta Sopotu z dnia 7 listopada 2016 r. ustaliła dwa etapy uchwalenia planu - z etapu pierwszego wyłączono między innymi teren 06.MW;

Ad 5) Wnioskowane uzupełnienia treści projektu uchwały nie wchodzą w zakres problematyki planu miejscowego. Pytanie nie jest formą uwagi do projektu planu (uwaga nr 65).

Ad 6) Uznano zasadność uwagi nr 76 w części dotyczącej wykreślenia w ust. 8, pkt 7, pomyłkowo zamieszczonej frazy *nie dotyczy*. Do projektu planu wprowadzono odpowiednią korektę. Uznano częściowo zasadność uwagi nr 83 i wprowadzono korektę do treści projektu uchwały. Po korekcie ust. 8, pkt 2 uzyskał brzmienie: *2) przeznaczenie: ZP - tereny zieleni urządzonej, w tym zbiornik wodny na Potoku Karlikowskim – Staw Reja*. W ocenie organu sporządzającego plan założenie parkowe wraz z wodami i wyspą nie stanowi dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dobra kultury współczesnej określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium m. Sopotu nie wprowadziło tej kwalifikacji. Pozostałe uwagi nie stanowią zagrożenia dla walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu 08.ZP.

Ad 7) Uznano zasadność uwag nr 85 – 99, 115, 120 i wprowadzono odpowiednie korekty do treści projektu uchwały: wprowadzenie nazw ROD im. A. Mickiewicza i ROD im. J. Wybickiego, z przeznaczenia terenu wykreślono słowo *aktywnego*, zmieniono nazwę *placyki biwakowe* na *placyki wypoczynku*, wprowadzono zapisy dotyczące Potoku Karlikowskiego. Zgodnie z ustaleniami projektu planu *ogrodzenia działek budowlanych od strony ulic należy stosować wyłącznie w formach przeziernych lub w postaci żywopłotów; ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń – 1,50 m od rzędnej terenu; ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych*. Pozostałe uwagi dotyczą ustaleń, które w ocenie organu sporządzającego plan nie stanowią zagrożenia dla walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów 09.ZD, 10.ZD, 11.ZD. Połączenie zapisów trzech terenów o jednakowym przeznaczeniu w jedną kartę terenu uznaje się za uzasadnione. Wnioskowane włączenie dróg wewnętrznych w sąsiadujące tereny ogrodów działkowych uznaje się za nieuzasadnione.

Ad 8) Organu sporządzający plan nie widzi uzasadnienia wnioskowanego wykreślenia zapisu.

Ad 9) Uwaga nr 113 sformułowana jest w sposób niezrozumiały. Teren 116.KDD stanowi fragment publicznej ulicy w klasie drogi dojazdowej. Użyte symbole literowo cyfrowe są powszechnie stosowanymi w planach miejscowych oznaczeniami technicznymi, które nie wymagają osobnych wyjaśnień. Wyjaśnienia użytych symboli zawarte są w § 3, ust. 3 oraz na rysunku planu. W ocenie organu sporządzającego plan oznaczenie na rysunku planu w skali 1: 1000 elementów małej architektury i nośników reklamowych byłoby niecelowe, określenie urządzeń technicznych przedwcześnie. Uwaga nr 135 nie odnosi się do terenów dróg.

Ad 10) Lokalizacja ulic określona jest na rysunku planu.

Ad 11) Teren 23.W położony jest w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, gdzie sposób zagospodarowania regulują przepisy odrębne. Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie również w zakresie terenu 23.W.

Ad 12) W ocenie organu sporządzającego plan ustalenia projektu planu dotyczące terenu 24.E są właściwe. Projekt planu uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie również w zakresie terenu 24.E.

Ad 13, 14) W projekcie planu w § 1 wprowadzono numer i datę uchwały Rady Miasta Sopotu o przystąpieniu do sporządzenia planu. W § 3, ust. 5 wprowadzono pkt 1 w brzmieniu: *1) dla obszaru objętego planem ustala się priorytet ochrony środowiska przyrodniczego* oraz pkt 2 w brzmieniu: *2) ustala się ochronę źródeł, strumieni i cieków, otwartego przebiegu Potoku Karlikowskiego i Stawu Reja*. Projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium, projekt planu sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia w sprawie zasad techniki prawodawczej. W ocenie organu sporządzającego plan nie wymaga wnioskowanych uzupełnień.

Ad 15) a) § 3, ust. 1 zawiera definicje pojęć, użytych w tekście planu, dodanie do definicji ustaleń byłoby błędem logicznym; b) symbol WS jest oznaczony na rysunku planu; c) w ocenie organu sporządzającego plan ustalona w projekcie planu wielkość nośników reklamowych nie wymaga zmian; d) w ocenie organu sporządzającego plan kwestionowane ustalenia planu są właściwe; e) dobra kultury współczesnej określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, studium m. Sopotu nie wprowadziło tej kwalifikacji; f) projekt planu jest zgodny z ustaleniami

studium, projekt planu sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie; g, h) w ocenie organu sporządzającego plan, kwestionowane ustalenia planu są właściwe.

Ad 16) Granice planu wyznacza uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, tzw. Żabi Staw leży poza granicami planu, Wnioskowane uzupełnienia treści projektu uchwały nie wchodzą w zakres problematyki planu miejscowego. Projekt planu sporządzony został na aktualnej mapie geodezyjnej (Urząd Miasta Sopotu Wydział Geodezji Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Sopot, dn. 22.02.2012 r.). Granica strefy ochrony otoczenia zespołu zabytkowego Sopotu wrysowana została zgodnie z ostatnią interpretacją decyzji o wpisie zespołu zabytkowego Sopotu do rejestru zabytków. Wrysowanie jej w całości jest niemożliwe, ponieważ znacznie wykracza poza granice planu. Wskazanie granic działek pod planowane inwestycje na terenach 13.ZD/ZO i 23.W wykracza poza problematykę planu miejscowego. Oznaczenie WS opisane jest na rysunku planu jako teren wód powierzchniowych jest to zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Staw jest częścią terenu przeznaczanego na zieleni urządzonej, nie ma potrzeby wydzielania osobnego terenu zawartego wewnątrz o symbolu WS. Obawy, że staw zniknie są bezzasadne. Zmiana granicy strefy ochrony uzdrowskiej nie wchodzi w zakres problematyki planu miejscowego.

Ad 17, 18) projekt planu sporządzony został zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu dopuszcza skablowanie napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV przede wszystkim ze względu na ochronę krajobrazu tego szczególnego miejsca, jakim jest dolina Świemirowska. Usunięcie słupów wysokiego napięcia i wielotorowej linii napowietrznej (nawet częściowe) wpłynęłoby korzystnie na jej walory krajobrazowe. Ustalenie trasy uwarunkowane jest wieloma czynnikami, których nie da się przewidzieć i rozstrzygnąć na etapie planu miejscowego. Tytuł planu określa uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia. Organ sporządzający plan nie widzi uzasadnienia zmiany symbolu planu.

UWAGA NR 8

Uwaga wniesiona przez [REDACTED]

TREŚĆ UWAGI: uwaga ma formę oświadczenia, w którym autor uwag informuje, że była świadkiem zasypania odpadami bytowymi stawu na Potoku Karlikowskim. Naruszenie tego gruntu poprzez inwestycje przewidziane w projekcie planu na terenie 06.U może spowodować katastrofę ekologiczną oraz zagrożenie skażeniem sąsiedniego terenu 03.MW. Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę NR XXIII/298/2016 z dnia 7 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XIII/239/03 z dnia 19 grudnia 2003r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopotcie. Uchwała Rady Miasta Sopotu z dnia 7 listopada 2016 r. ustaliła dwa etapy uchwalenia planu - z etapu pierwszego wyłączono tereny 03.MW i 06.U.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Budowa powinna być poprzedzona badaniami geotechnicznymi gruntu.

UWAGA NR 9

Uwaga wniesiona przez Nadleśnictwo Gdańsk

TREŚĆ UWAG:

- 1) obsługa komunikacyjna ogródków działkowych powinna odbywać się na gruntach w ich użytkowaniu lub przez ul. Reja w sytuacji jeżeli obszar planu byłby powiększony o tę ulicę i uzyskałby zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 2) teren ujęcia wody na terenie leśnym powinien uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne lub w przypadku zaprzestania eksploatacji należy wprowadzić zapis eliminujący tę funkcję, potrzebę rekultywacji;
- 3) przewidzieć rezerwę terenu na cele retencyjne;
- 4) wniosek o określenie odległości 20 m od gruntów leśnych dla przeznaczonych do zabudowy terenów ogrodnich.

ROZPATRZENIE UWAG: uwagi nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

Ad 1) Projekt planu nie obejmuje ul. Mikołaja Reja w granicach gruntów leśnych. Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele tej drogi może nastąpić w ramach procedowania kolejnego planu miejscowego lub na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Ad 2) W celu zachowania zgodności z ustaleniami studium, projekt planu przeznacza teren ujęcia wody na cele leśne. Projekt planu dopuszcza możliwość likwidacji ujęcia. Organizacja usunięcia urządzeń ujęcia nie jest przedmiotem problematyki planu miejscowego. Ewentualne zachowanie ujęcia wody będzie wymagało wprowadzenia do Studium stosownych zapisów oraz sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ad 3) Wniosek nieprecyzyjny. Projekt planu ustala *wymóg retencji wód opadowych i roztopowych*.

Ad 4) Odległość zabudowy od terenów leśnych regulują przepisy odrębne.

UWAGA NR 10

Uwaga wniesiona przez Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie, Dział Kanalizacji Deszczowej i Melioracji.

TREŚĆ UWAG:

- 1) oznaczenia dla wody płynącej powinny mieć symbol WP;
- 2) na rysunku planu nie jest zaznaczona aktualna trasa przebiegu Potoku Karlikowskiego;
- 3) projekt planu wymaga uzupełnień w zakresie uwarunkowań szczególnych wynikających z ochrony systemu wodnego Potoku Karlikowskiego;
- 4) system wodny Potoku Karlikowskiego wraz ze zbiornikiem Staw Reja, jak i też system wodny Potoku Granicznego nie są w stanie przyjąć zwiększonej ilości wód opadowych, infiltracyjnych oraz wód z odwodnienia wykopów budowlanych, które wystąpią wskutek planowanego zagospodarowania;
- 5) ze względów technicznych ryzykownym jest dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej 03.MW i 01.MW.

ROZPATRZENIE UWAG: uwagi nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

Ad 1) Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra infrastruktury z 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem określającym tereny wód powierzchniowych jest WS.

Ad 2) Rysunek planu opracowany został na aktualnej mapie geodezyjnej (Urząd Miasta Sopotu Wydział Geodezji Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej Sopot, dn. 22.02.2012 r.).

Ad 3) Projekt planu zawiera uwarunkowania wynikające z ochrony systemu wodnego Potoku Karlikowskiego i uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie.

Ad 4, 5) Projekt planu określa przeznaczenie terenu i graniczne ramy przyszłych inwestycji. Inwestor przed przystąpieniem do prac budowlanych musi uzyskać odpowiednie warunki od gestorów sieci.

UWAGA NR 11

Uwaga wniesiona przez [REDACTED]

TREŚĆ UWAGI: brakuje zaznaczenia na mapie i w tekście informacji o czynnym ujęciu Nowe Sarnie Wzgórze (studnie) oraz o zabezpieczeniu czynnej sieci wodociągowej DN200 zlokalizowanej na działce 33/11 arkusz mapy 39. Do uwagi załączono pismo z dnia 03.08.2015 r. oraz skan mapek z uwagami.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

W celu zachowania zgodności z ustaleniami studium, projekt planu przeznacza teren ujęcia wody Nowe Sarnie Wzgórze (studnie) na cele leśne. Projekt planu dopuszcza możliwość likwidacji ujęcia. Ewentualne zachowanie ujęcia wody będzie wymagało wprowadzenia do Studium stosownych zapisów oraz sporządzenia zmiany planu miejscowego wraz z uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Zabezpieczenie czynnej sieci wodociągowej DN200 zlokalizowanej na działce 33/11 arkusz mapy 39, jak i innych sieci podziemnych infrastruktury technicznej regulują przepisy odrębne, w związku z tym nie są wymagane dodatkowe zapisy w planie miejscowym. Zgodnie z techniką prawodawczą, w planie miejscowym nie powinny występować zapisy, które są powtórzeniem przepisów już obowiązujących. Przepisy te bowiem są prawem powszechnie obowiązującym, obowiązują zatem niezależnie od tego, czy zostaną powtórzone w planie miejscowym czy też nie.

III. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Doliny Świemirowskiej, ul. Reja w mieście Sopocie – ETAP I wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 stycznia 2017 r. do 17 lutego 2017 r.:

UWAGA NR 1

Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE], dotycząca terenu 02.MW, działka nr 33/11.

TREŚĆ UWAGI: wniosek o wydzielenie z działki nr 33/11, własności Gminy ogólnodostępnego parkingu wg załączonego szkicu.

ROZPATRZENIE UWAG: uwaga bezprzedmiotowa, uwzględniona. .

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: działka nr 33/11 położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, na którym wymagana jest organizacja między innymi miejsc postojowych. Projekt planu nie wyklucza możliwości budowy parkingu w miejscu wskazanym przez autorów uwagi.

UWAGA NR 2

Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI: wniosek o wyjaśnienie dlaczego dokonano podziału geodezyjnego działki 17/1 oraz wytyczono połączenia drogowe przez ogrody działkowe – 09.ZD z ul. Leśną i 19.KDW przy elektrowni.

ROZPATRZENIE UWAG: uwaga bezprzedmiotowa, nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: strukturę planu miejscowego, jako aktu prawa miejscowego, określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Problematyka planu określona w/w ustawą nie obejmuje wyjaśnień dotyczących stanowionych przepisów prawa miejscowego. Jednocześnie informuje się, że plan nie dokonuje podziałów geodezyjnych. Symbol 09.ZD składa się z dwóch członów, pierwszy cyfrowy oznacza kolejny numer terenu, drugi literowy główną funkcję terenu, w przypadku liter ZD – tereny ogrodów działkowych. Symbol 09.ZD nie jest symbolem drogi. Projekt planu nie wytycza połączeń drogowych w ramach terenu 09.ZD. Teren 19.KDW jest wyznaczoną w projekcie planu drogą wewnętrzną stanowiącą dojazd do terenu 02.MW zachowującą również połączenie z terenem 09.ZD.

Odpowiadając na pytanie zawarte w uwadze informuję, że działka 17/1 powstała w wyniku podziału dokonanego w 1976 roku. Przedmiotowa działka była własnością Skarbu Państwa, a w wyniku komunalizacji w latach 91-92 przeszła na własność miasta. Umowa z 2000 roku oddająca w użytkowanie wieczyste Rodzinnym Ogrodom Działkowym teren w rejonie ul. Reja i Smolnej nie obejmuje działki 17/1, ani terenu oznaczonego w planie 19 KDW.

UWAGA NR 3

Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI:

- 1) błędna nazwa planu, ul. Reja należy wykreślić z tytułu planu;
- 2) w Prognozie oddziaływania na środowisko (zwanej dalej *Prognozą*) należy uzupełnić nazwy ogrodów działkowych;
- 3) w Prognozie należy uzupełnić opis otoczenia granic planu;
- 4) w Prognozie należy powołać się *na wytyczne Studium z roku 2010*;
- 5) prace terenowe przeprowadzone w 2013 r. w ramach sporządzania Prognozy są nieaktualne; wniosek o ponowne opracowanie i wyłożenie projektu planu z aktualną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko;
- 6) stwierdzenia zawarte w Prognozie nie są poparte dowodami, planowana zabudowa zagraża środowisku; wniosek o ponowne opracowanie i wyłożenie projektu planu z aktualną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko;
- 7) w Prognozie nie wzięto pod uwagę zagrożeń ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”;
- 8) prace terenowe przeprowadzone w 2013 r. w ramach sporządzania Prognozy są nieaktualne; wniosek o ponowne opracowanie i wyłożenie projektu planu z aktualną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko;

- 9) w projekcie planu przewidziano zmianę *biegu naturalnych potoków Świemirowskiego i Toronto*, co jest niezgodne z ustaleniami Studium; wniosek o ponowne opracowanie i wyłożenie projektu planu z aktualną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko;
- 10-19) realizacja projektu planu spowoduje, w przeciwieństwie do ustaleń Prognozy degradację środowiska naturalnego we wszystkich aspektach oraz zniszczenia dóbr naturalnych korytarza ekologicznego Doliny Świemirowskiej (likwidacja pokrywy roślinnej, gigantyczny wzrost ruchu samochodowego, zanieczyszczenia spalinami, hałas i likwidacja zwierzyny, zagrożenie zdrowia ludzi); projekt planu, wbrew twierdzeniom zawartym w Prognozie nie jest zgodny z ustaleniami Studium w zakresie ochrony korytarza ekologicznego; projekt planu zagraża zdrowiu ludzi, nie uwzględnia Rozporządzenia nr 1/2016 Dyrektora RZGW z dnia 12 stycznia 2016 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia „Nowe Sarnie Wzgórze”; projekt planu narusza przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych; wniosek o ponowne opracowanie i wyłożenie projektu planu z aktualną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko;
- 20) w Prognozie brak zaleceń dla Prezydenta dotyczących metod monitoringu;
- 21) w Prognozie błędnie jest opracowana mapa „?Prognoza oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń projektu planu;
- 22-25) Prognoza oparta jest o nieaktualne dokumenty;
- 26) w Prognozie brak jest oświadczenia autora o spełnieniu wymagań, o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 27) wniosek o ponowienie procedury opracowania planu i zmianę osoby sporządzającej dokument Prognozy.

ROZPATRZENIE UWAG: 1-25, 27) uwagi bezprzedmiotowe, nieuwzględnione, 26) uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: w ocenie organu sporządzającego plan, uwagi przedstawiają obraz totalnych zniszczeń środowiska naturalnego, jakie mają nastąpić w Dolinie Świemirowskiej jako efekt realizacji planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przedstawiona w uwagach wyolbrzymiona wizja zniszczonych walorów przyrodniczych obszaru objętego planem w efekcie realizacji jego ustaleń nie odpowiada rzeczywistości. Wbrew twierdzeniu autora uwag projekt planu jest opracowaniem proekologicznym, uwzględniającym wszystkie walory środowiskowe i krajobrazowe Doliny Świemirowskiej. Wniesione uwagi dążą praktycznie do całkowitego zatrzymania rozwoju tego fragmentu miasta w celu mylnie rozumianej ochrony istniejących zasobów środowiska. Intencją ustaleń projektu planu jest zrównoważony rozwój miasta rozumiany zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska (*zrównoważony rozwój czyli rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń*).

Projekt planu wraz z Prognozą uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie z zakresu ochrony środowiska. Organ sporządzający plan nie widzi potrzeby i uzasadnienia dla ponownego procedury opracowania planu i zmianę osoby sporządzającej dokument Prognozy, ponownego opracowania i wyłożenia projektu planu z aktualną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko. Zaznaczyć należy, że strategiczna ocena oddziaływania na środowisko nie jest dokumentem tylko procesem, o którym mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Uznano zasadność uwagi nr 26 i uzupełniono zawartość Prognozy o wymagane oświadczenie.

UWAGA NR 4

Uwaga wniesiona przez [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI:

- 1, 2, 6) należy ponownie opracować projekt planu i dokonać uzgodnień i opiniowania z RDOŚ i Powiatowym Inspektorem Sanitarnym; projekt planu nie zawiera takich uzgodnień;
- 3, 4) nieprawidłowe sporządzenie Aneksu Nr 2 do Prognozy oraz sporządzić ponownie Prognozę;

- 5) należy dołączyć Oświadczenie autora Prognozy zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7, 8) należy opracować plan ochronny dla Doliny Świemirowskiej i jej rejonu oraz odstąpić od wszelkich planów budowlanych w tym rejonie;
- 9) należy zmienić tytuł planu zamiast słowa *ulica* wpisać skrót *ul.*;
- 10-12) zamiast skrótu *plan* używać skrótu *plan Etapu I*;
- 13) wykreślić część zapisu par. 3, ust. 1, pkt 2;
- 14) wprowadzić zapisy ochronne, uwarunkowania konserwatorskie wynikające z planu sąsiadującego;
- 15, 16) wyjaśnić jakie działania inwestycyjne planowane są na karcie terenu 16.KDD;
- 17) z tekstu uchwały wykreślić pkt 1, 4, 5, 6 – ust. 10, par. 3;
- 18) należy wykonać strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu na dobra materialne i kulturowe;
- 19-21) wprowadzić ochronę polanki esperantystów, nie budować placyków wypoczynku;
- 22) nie wolno budować przejścia pieszego pomiędzy ogrodami działkowymi;
- 23, 24) wyjaśnić użycie nazwy Potok Karlikowski i zmienić nazwę na właściwą;
- 25) zinwentaryzować i nanieść na rysunek planu cieki i strumienie;
- 26, 27) poprawić nieczytelne rzędne i nanieść rysunek planu na aktualną mapę;
- 28) wykluczyć ingerencję budowlaną w obrębie sieci komunikacyjnej na obszarze ROD;
- 29) wykreślić dostępność drogową karty terenu 11.ZD z drogą 19.KDW i 21.KDW;
- 30) wyjaśnić zapis dla terenu 15.KDD *szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym*;
- 31) teren działki 1/7, karta mapy 39 nie jest ulica o symbolu 15.KDD;
- 32) z powodu zmiany przeznaczenia terenu 04 z MN na MN,U należy ponownie przeprowadzić strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko i ustalić wysokość, jak dla domu jednorodzinnego;
- 33) wykreślić dopuszczenie zabudowy na terenie 13.ZD/ZO;
- 34) wyłączyć z planu działkę nr 9/15, karta mapy 38;
- 35) należy wykreślić usługi towarzyszące na kartach terenu 12.ZD/ZO i 13.ZD/ZO;
- 36) zlikwidować dopuszczenie garaży podziemnych na terenie 02.MW, 12.ZD/ZO i 13.ZD/ZO;
- 37) nie dopuszczać do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 01.MW;
- 38) wyjaśnić dlaczego do karty terenu 08.ZP włączono część działki 168/30 i jakie tu będą realizowane inwestycje;
- 39) nie dopuszczać do zabudowy terenów użytkowanych przez ROD;
- 40-44) nie dopuszczać do prowadzenia dróg wewnętrznych przez tereny rolnicze oraz do skablowania linii 110kV; nie wycinać drzew, chronić wszystkie wody powierzchniowe i elementy zabytkowych pozostałości na terenie 09.ZD, 23.W;
- 45) każdy teren poddać badaniom archeologicznym;
- 46) ponownie rozpatrzyć uwagi z pierwszego wyłożenia projektu planu.

ROZPATRZENIE UWAG: 1-4, 6-46) uwagi nieuwzględnione, 5) uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: znaczna część uwag wynika z niezrozumienia przez ich autora czym jest plan miejscowy i procedury jego sporządzania. Plan jest prawem miejscowym w postaci uchwały Rady Miasta i podlega zasadom techniki prawodawczej. Zapisy planu bywają trudne w odbiorze ponieważ dotyczą problematyki specjalistycznej. Okres wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusje publiczne są okazją uzyskania wszelkich wyjaśnień. Tryb sporządzania planu miejscowego określa precyzyjnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podobnie problematyka Prognozy oddziaływania na środowisko, dokumentu towarzyszącego jest ściśle określona w przepisach. Każdy ma prawo wnieść uwagi do projektu planu i do prognozy w określonym trybie. Jednak trudno sobie wyobrazić, żeby jedna osoba składająca kilkadziesiąt, czy kilkaset uwag wpływała w sposób zasadniczy na kształtowanie polityki przestrzennej miasta. Prezydent Miasta Sopotu, jako organ sporządzający plan, przedkłada Radzie Miasta Sopotu do uchwalenia projekt planu jako dokument przemysłany, zgodny z polityką miasta, sporządzony przez uprawnionych specjalistów,.

Wniesione przez [REDAKTOWANO] uwagi, podważają całkowicie przyjęte przez Prezydenta Miasta Sopotu rozwiązania projektu planu oraz sposób wykonania i ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko. Dokumenty te uzyskały wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym z zakresu ochrony środowiska. Są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu.

Organ sporządzający plan nie widzi potrzeby i uzasadnienia dla dokonania ponownych uzgodnień i opiniowania projektu planu dotyczącego Etapu I. Zgodnie z art. 17, pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po wprowadzeniu zmian wynikających z rozpatrzenia uwag, uzgodnienia ponawia się w niezbędnym zakresie. W sytuacji nieznacznych korekt nie ma potrzeby ponownienia uzgodnień. Z kolei, wyłączenie fragmentu terenu z granic projektu planu jako ETAPU II nie zmienia dotychczasowych jego ustaleń dla części objętej ETAPEM I. O podziale obszaru objętego planem na dwa etapy zawiadomiono organy na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w piśmie z podstawą prawną art. 17 pkt. 6 ww. ustawy zawiadomiono organy o tym, że obszar objęty Etapem I został już uzgodniony i wyłożony w dniach 01.02.2016r. – 02.03.2016r. i może być przedstawiany do uchwalenia, a obszar objęty Etapem II wymaga ponownienia procedury uzgodnień.

Zwraca się również uwagę na fakt, że przepisy ustawy nie odnoszą się do ponawiania opiniowania projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Jest opracowaniem proekologicznym uwzględniającym wszystkie aspekty ochrony środowiska. Wniesione uwagi dążą praktycznie do całkowitego zatrzymania rozwoju tego fragmentu miasta w celu ochrony istniejących zasobów środowiska. Intencją ustaleń projektu planu jest zrównoważony rozwój miasta rozumiany zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska (*zrównoważony rozwój czyli rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń*). Projekt planu wraz z Prognozą uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie z zakresu ochrony środowiska.

Uznano zasadność uwagi nr 5 i uzupełniono zawartość Prognozy o wymagane oświadczenie.