

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 16 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r.

UWAGA NR 1

Wniesiona przez [REDAKTOWANE] dotyczy działek 87/8, 88/8, 86/2.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w nowo wyznaczonym terenie mieszkaniowym wzdłuż ul. Łokietka przewidzieć w części parking, w części plac zabaw;
- 2) na terenie ogrodów działkowych zachować funkcje rekreacyjno-sportowe, rozważyć możliwość wykonania pola golfowego.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1) uwzględniona, 2) bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest pas terenu między ul. Łokietka a Hipodromem. Określona w projekcie studium funkcja mieszkaniowa nie wyklucza możliwości organizacji placu zabaw. Uznając zasadność wniesionej uwagi, w zasięgu terenu planowanej zabudowy wzdłuż ul. Łokietka przewidziano parking ogólnodostępny. Sposób zagospodarowania i przeznaczenie terenów określa plan miejscowy.
- 2) Teren ogrodów działkowych między ul. Łokietka i terenami ujęć wody przewidziany jest na usługi ponadlokalne z towarzyszącą zielenią, co oznacza możliwość realizacji funkcji rekreacyjno-sportowych.

UWAGA NR 2

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: przywrócić Sopot „młodemu” i ściągnąć studentów realizując campus studencki dla uczelni Trójmiasta w okolicach istniejącego domu Studenckiego UG z zapleczem sportowym przy Ergo-Arenie. Hotele studenckie mogłyby poza rokiem akademickim pełnić rolę ogólnodostępnych hoteli i zarabiać.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: projekt Studium przewiduje w rejonie Uniwersytetu koncentrację usług nauki. Studium nie wyklucza możliwości organizacji kampusu studenckiego w tym rejonie miasta.

UWAGA NR 3

Wniesiona przez [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI: wykluczyć z funkcji dopuszczonych w pasie przykolejowym garaże wolnostojące i otwarte myjnie samochodowe. Zagwarantować likwidację uciążliwej istniejącej myjni samochodowej. Z uzasadnienia uwagi wynika, że uwaga dotyczy istniejącej myjni „otwartej” przy ul. 3 Maja w sąsiedztwie zabudowy przy ul. 3 Maja 55-59.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: myjnia, o której mowa w uwadze znajduje się w zasięgu jednostki M-6 „Polna – 3 Maja”, gdzie projekt Studium przewiduje, jako dominującą funkcję mieszkaniową oraz uzupełniające usługi, w tym o zasięgu ponadpodstawowym z zakresu sportu, ochrony zdrowia, nauki i handlu (targowisko miejskie). Jednocześnie ustala się zakaz budowy garaży

naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Należy zaznaczyć, że przeznaczenie terenu ustala plan miejscowy.

UWAGA NR 4

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: rozbudowa parkingów na obrzeżach miasta pociągnie za sobą konieczność połączeń transportem publicznym. Propozycja dwóch wariantów rozwiązań:

- mikrobus „0” lub mały autobus (napęd LNG) okrążający miasto,
- trolejbus nr 21 z pętli Reja do Ergo-Areny i dalej Polną, Bitwy pod Płowcami, Grunwaldzką, Sępią i powrót do Gdyni.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: projekt Studium nie wyklucza różnych możliwości rozbudowy transportu zbiorowego, w tym proponowanych w uwadze/wniosku. Jest to problem organizacji ruchu.

UWAGA NR 5

Wniesiona [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: brak zgody na przeprowadzenie ul. Leśnej przez teren ogrodów i pozostawienie jej, jak do tej pory.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: projekt Studium nie przewiduje przeprowadzenia ul. Leśnej przez teren ogrodów działkowych i pozostawia ją, jak w stanie istniejącym.

UWAGA NR 6

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: wniosek o wprowadzenie do studium zapisów umożliwiających budowę „kolei linowej, gondolowej”, czyli budowę transportu linowego w Sopocie. Załącznik do uwagi zawiera propozycję treści zmian w planach zagospodarowania przestrzennego.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: w projekcie studium dopuszcza się różne formy transportu zbiorowego, jednak są one ograniczone między innymi uwarunkowaniami konserwatorskimi i w zakresie ochrony krajobrazu. Sopot, jako zespół urbanistyczno-krajobrazowy jest wpisany do rejestru zabytków.

UWAGA NR 7

Wniesiona przez pp [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) propozycja tunelu tranzytowego pod wzgórzami;
- 2) wprowadzenie autobusów tranzytowych;
- 3) wprowadzenie tramwaju do południowej części miasta i związanie go z SKM;
- 4) ciągi spacerowe, w tym ścieżka spacerowa od błoni po martwym klifie do okolic grodziska, przy Operze Leśnej (wyróżnione działaniami artystycznymi „landartu”);
- 5) miejsce dla architektury z elastycznych powłok „tekstylnych” dla organizacji np. imprez masowych;
- 6) propozycja organizacji przestrzeni publicznych (poduchy, hamaczki);
- 7) wypracowanie architektury dla Sopotu w formie konkursu;
- 8) osiedle w południowej części Sopotu z zielonymi dostępnymi publicznie dachami;
- 9) organizacja „Domu Wspólnot” do wypracowywania wspólnego stanowiska w różnych sprawach;
- 10) brak w Studium całorocznej oferty turystycznej, propozycje: odbudowa skoczni narciarskiej, całoroczna plaża z basenem, hale sportowo rekreacyjne, pokrycie Łysej Góry igiełitem;
- 11) organizacja społecznych ogrodów;
- 12) propozycje organizacji „wyspy”.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1) nieuwzględniona; 2-12) bezprzedmiotowe, uwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Propozycja nie jest osadzona w realiach układu transportowego metropolii oraz nierealna ze względów finansowych.
- 2) Projekt Studium nie wyklucza takich możliwości; 3) propozycja związana z układem transportowym Gdańska, projekt Studium dopuszcza możliwości różnych form transportu zbiorowego np. trolejbus.
- 4-11) Projekt Studium nie wyklucza takich możliwości.
- 12) Planowana „wyspa” jest w projekcie Studium jedynie zasygnalizowaniem problemu ponieważ dotyczy terenu położonego poza granicami Sopotu.

UWAGI NR 8, 9

Wniesione przez p. [REDAKTOR] – dwa pisma jednakowej treści.

TREŚĆ UWAG: wniosek o ograniczenie planowanego obszaru dla Cmentarza Katolickiego do najwyższej rzędnej terenu po stronie południowej, to jest między ulicami Malczewskiego a 23 Marca.

ROZPATRZENIE UWAG: nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: teren Cmentarza Katolickiego określony w projekcie Studium jest tożsamy z terenem ustalonym w planie miejscowym.

UWAGA NR 10

Wniesiona przez p. [REDAKTOR].

TREŚĆ UWAGI: sprzeciw wobec planowanej rozbudowy cmentarza w sąsiedztwie os. Przylesie. Propozycja odsunięcia w kierunku ul. Malczewskiego.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: biorąc pod uwagę wniesiony sprzeciw obszar planowanej rozbudowy cmentarza ograniczono do pasa terenu wzdłuż ul. Malczewskiego. Jest to kierunkowa rezerwa, która będzie zajmowana sukcesywnie w miarę potrzeb. Budowa cmentarza nie wymaga likwidacji lasu, czego przykładem jest cmentarz Komunalny.

UWAGA NR 11

Wniesiona przez [REDAKTOR] dotyczy działek nr 15 i 7/29 przy ul. Zamkowa Góra 3-5.

TREŚĆ UWAGI: wniosek o uzupełnienie dominującego przeznaczenia obszaru R1 o usługi hotelarskie, mieszkalnictwo, w tym obiekty hotelowe, pensjonaty, apart-hotele i obiekty do nich podobne.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: dla jednostki R-1 w projekcie studium określono przeznaczenie: dominujące: rekreacja, w tym campingi, sport oraz uzupełniające: usługi, mieszkalnictwo. Dla jednostek strukturalnych strefy R jako przeznaczenie dominujące ustala się funkcję rekreacyjną (pod pojęciem funkcji rekreacyjnej rozumie się hotelarstwo, w tym spa & wellness, obsługę turystyki, campingi, sport, zieleń itp.). Używane sformułowanie „przeznaczenie dominujące” oznacza funkcje, które określają przyszły typ i charakter przestrzeni, rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przeznaczenie dominujące nie oznacza na danym obszarze wyłączności, a także udziału mierzalnego wśród innych występujących funkcji. Określenie przeznaczenia terenów jest zadaniem planów miejscowych.

UWAGA NR 12

Wniesiona przez p. [REDAKTOR].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) tytuł rysunku Nr 2 Uwarunkowania ze względu na problematykę powinien brzmieć Uwarunkowania sozologiczne;
- 2) na rysunku należy nanieść symbol graficzny korytarza ekologicznego na cały obszar Doliny Świemirowskiej zgodnie z planem województwa;
- 3) poprawić czytelność oznaczeń planowanych użytków ekologicznych;
- 4) dodać nowe tereny do planowanych użytków ekologicznych Ropuchowy Staw przy ul. Smolnej, Trzciniowisko w rejonie ujęć wody, Skarpa Sopocka w miejscu planowanego parkingu;
- 5) na rysunku zaznaczyć punkty monitorowania stanu jakości wody, powietrza itp.;

- 6) w rejonie ujęcia wody Bitwy pod Płowcami oznaczyć lej depresyjny;
- 7) wprowadzić oznaczenie leja depresyjnego;
- 8) w Prognozie oddziaływania na środowisko wyjaśnić problem leja depresyjnego;
- 9) na rysunku oznaczyć źródła i bieg wszystkich potoków wraz z ich wylotami;
- 10) zaznaczyć teren zasypanego odpadami stawu na potoku Świemirowskim.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Problematyka Rysunku Nr 2 dotyczy rozmaitych uwarunkowań rozwoju miasta, nie tylko sozologicznych.
- 2) Plan województwa został uwzględniony w projekcie studium w stopniu wystarczającym, o czym świadczy komplet uzgodnień i opinii.
- 3) Oznaczenia rysunku studium są zgodne z oznaczeniami opracowanymi dla obszaru metropolii.
- 4) Kwalifikacji terenów cennych przyrodniczo proponowanych do ochrony jako użytki ekologiczne dokonują specjaliści, analizując ich wartość przyrodniczą. W projekcie studium przyjęto trzy tereny wskazane w planie metropolii i województwa.
- 5-8) Problematyka studium nie wymaga oznaczenia punktów monitorowania stanu jakości wody, powietrza, leja depresyjnego itp. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z przepisami i nie wymaga uzupełnień, o czym świadczy komplet uzgodnień i opinii.
- 9) Skala rysunku studium 1: 10 000 ogranicza możliwości zilustrowania wszystkich elementów zagospodarowania terenu. Potoki, w wielu przypadkach mają przebieg podziemny w rurach, które ulegają różnym przebudowom. Potoki są elementem mapy topograficznej, na której sporządzono rysunki studium.
- 10) Staw, o którym mowa w uwadze nie istnieje, organ sporządzający studium nie widzi przesłanek do oznaczania nieistniejących i nie przewidzianych do odtworzenia elementów zagospodarowania terenu.

UWAGA NR 13

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wszystkie zamierzenia inwestycyjne dostosować do wpisu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu;
- 2) wykreślić planowane inwestycje o niedopuszczalnym gabarycie;
- 3) nie dopuścić do realizowania architektury niezgodnej z uwarunkowaniami konserwatorskimi w strefach ochronnych – pałac przy ul. Wosia Budzisa;
- 4) nie dopuścić do realizowania architektury niezgodnej z uwarunkowaniami konserwatorskimi w strefach ochronnych – rejon Pasa Przykolejowego, na terenie Hipodromu, na Wyścigach i inne;
- 5) należy chronić środowisko Sopotu.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

- 1) Wszystkie zamierzenia inwestycyjne są dostosowane do wpisu zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu, o czym świadczy pozytywna opinia PWKZ do projektu Studium.
- 2-4) Projekt Studium nie przewiduje inwestycji o niedopuszczalnym gabarycie o czym świadczy opinia PWKZ.
- 5) Projekt studium zawiera zapisy chroniące środowisko Sopotu, o czym świadczy komplet uzgodnień i opinii.

UWAGA NR 14

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], dotyczy Prognozy oddziaływania na środowisko.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wszystkie czasowniki *był, była, było* zamienić na *jest*;
- 2) usunąć powtarzające się akapity;
- 3) str. 5, 30 - usunąć zdanie informujące, że ustalenia studium nie przesadzają o ostatecznym zagospodarowaniu...zdanie jest nieprawdziwe ponieważ ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych;

- 4) str. 17, 110 – usunąć zdanie informujące, że realizacja planowanego zagospodarowania zgodna jest z potrzebami właścicieli gruntów oraz zadaniami i kierunkami zapisanymi w Strategii – jako wewnętrznie sprzeczne;
- 5) str. 17, 111 – z definicji funkcji rekreacyjnej wykreślić hotelarstwo, zgodnie ze znaczeniem słowa wg słownika PWN;
- 6) str. 20, 164 - usunąć zdanie informujące, że realizacja ustaleń planów miejscowych nie będzie źródłem niekorzystnych oddziaływań na ustanowione formy ochrony przyrody – ponieważ jest bezpodstawne;
- 7) str. 20 należy udokumentować prace terenowe w prognozie lub wykreślić jako bezpodstawne;
- 8) str. 21 pkt 4, 165 dodać zdanie o korytarzu ekologicznym Dolina Świemirowska;
- 9) str. 21 pkt 5 brak potwierdzenia, że nie prognozuje się znaczącego wzrostu antropopresji turystycznej;
- 10) str. 47 pkt 1 dodać biurowiec przy ul. Reja do błędów lat 70-tych;
- 11) prognoza powołuje się na projekt planu obszaru metropolitalnego, co wg autora uwagi jest wadą mogącą skutkować nieważnością prognozy;
- 12) str. 63, 64 – nazwę potok Karlikowski zastąpić nazwą potok Świemirowski zgodnie z planem województwa;
- 13) str. 65 – wykreślić zdanie o potrzebie uporządkowania systemu licznych niewielkich stawów na terenach ogrodów działkowych w dolinie Świemirowskiej – jako niezgodne z planem województwa;
- 14) str. 82 – wykreślić zdanie informujące, że na terenie Sopotu nie przekraczane są normy zanieczyszczeń w powietrzu – w związku z wynikami pomiarów str. 81;
- 15) str. 87 – hipoteza mówiąca, że prognozowany wzrost ilości samochodów w nieznacznym stopniu zwiększy poziom hałasu – mało wiarygodna;
- 16) str. 51, 52, 112, 113 – usunąć pojęcie jednostek wielofunkcyjnych – jako niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) tab. 6-21 – błąd sformułowań zamiast *środki łagodzące, kompensacje środowiskowe* powinno być zgodnie z ustawą: *rozwiązania zapobiegawcze, ograniczające lub kompensacje przyrodnicze.....*;
- 18) tab. 6-21 – błędy sformułowań, jak w uwadze 17, powodują, że dokument jest mało wartościowy;
- 19) tab. 6-21 – prognoza nie zauważa, że planowane inwestycje, szczególnie w korytarzu ekologicznym Doliny Świemirowskiej są niezgodne z planem województwa, ustawami, statutem uzdrowiska i innymi dokumentami;
- 20) str. 165 – niedostateczne analizy możliwości wystąpienia skumulowanych skutków oddziaływań na środowisko;
- 21) str. 168 ust. 9 – brak zaleceń dla Prezydenta Miasta dotyczących monitoringu skutków realizacji studium;
- 22) str. 168 ust. 9 – ocena aktualności studium nie ma nic wspólnego z tematem metod monitoringu;
- 23) str. 173 – zdanie mówiące o zapisach studium, które maksymalnie ograniczają możliwość wystąpienia procesów negatywnych – nie ma pokrycia w studium;
- 24) str. 173 – zdanie mówiące, że ustalenia projektu studium są zgodne ze statutem uzdrowiska – jest niezgodne z planowaną intensywną zabudową korytarza ekologicznego Doliny Świemirowskiej;
- 25) str. 173 – zdanie mówiące o zmianie przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne jedynie dla korekt drogowych i niektórych zamierzeń wyszczególnionych w kierunkach polityki przestrzennej – jest sprzeczne z planowanymi inwestycjami;
- 26) uzgodnienie z RDOŚ – zawrzeć informacje na temat ew. zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – w prognozie brak tych informacji;
- 27) uzgodnienie z RDOŚ – w prognozie dokonać szczegółowej diagnozy istniejącej presji turystycznej na formy ochrony przyrody – w prognozie brak tych informacji;
- 28) prognoza zawiera błędy i niezgodności z ustawami i dokumentami nadrzędnymi, nie zawiera monitoringu i nie odpowiada na zalecenia Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, w związku z tym należy ją opracować na nowo i przedstawić do konsultacji społecznej.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1-9, 11-28) nieuwzględnione; 10) uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1-4, 6-9, 11-15, 17-24) Prognoza oddziaływania na środowisko jest opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskała wraz z projektem studium pozytywną opinię organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska, w tym Dyrektora RDOŚ, PWIS, PPIS oraz Ministerstwa Zdrowia w zakresie ochrony uzdrowiskowej.

5) Definicja o której mowa została użyta w projekcie Studium w celu jednoznacznego określenia zawartych w nim ustaleń.

10) Dodano biurowiec przy ul. Reja do błędów lat 70-tych w treści projektu Studium i w Prognozie.

16) Pojęcie jednostek wielofunkcyjnych jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Propozycja autora uwagi wprowadzenia pojęcie zamiennego – „obszar funkcjonalny” jest nieuzasadniona. O obszarach funkcjonalnych w rozumieniu ustawy jest mowa w rozdz. III, pkt 15 projektu Studium.

25, 26) Zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne uzyskuje się w ramach sporządzania planów miejscowych. Planowane inwestycje, o których mowa w uwadze np. rozbudowa cmentarzy, schronisko dla zwierząt zgodę taką uzyskały.

27) Uzgodnienie, o którym mowa w uwadze dotyczy zakresu prognozy oddziaływania na środowisko; Prognoza sporządzona została zgodnie z uzgodnionym zakresem, o czym świadczy pozytywna opinia RDOŚ do projektu Studium wraz z Prognozą.

UWAGA NR 15

Wnieiona przez p. [REDAKTOWANE] dotyczy Rysunku Nr 1 studium.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wprowadzić linie przebiegu ciągów ekologicznych 11 potoków z przejściami podziemnymi i wyprowadzeniem do Zatoki;
- 2) w oznaczeniach wprowadzić symbol ciągu ekologicznego potoku i przebiegu podziemnego;
- 3) wprowadzić symbol korytarza ekologicznego rangi subregionalnej i lokalnej zgodnie z planem województwa;
- 4) w oznaczeniach wprowadzić symbol korytarza ekologicznego rangi subregionalnej i lokalnej zgodnie z planem województwa
- 5) dodać nowe tereny do planowanych użytków ekologicznych Ropuchowy Staw przy ul. Smolnej, Trzcinowisko w rejonie ujęć wody, Skarpa Sopocka w miejscu planowanego parkingu;
- 6) w oznaczeniach i na rysunku wprowadzić symbol i nazwy terenów planowanych użytków ekologicznych;
- 7) na rysunku nr 1 i w oznaczeniach wprowadzić symbol strefy ochronne ujęć wody Bitwy pod Płowcami;
- 8) w strefach ochrony pośredniej ujęć wody wykreślić tereny usług ponadlokalnych z przewagą zieleni;
- 9) w oznaczeniach usunąć tereny usług ponadlokalnych z przewagą zieleni;
- 10) zmienić oznaczenie z brązu na jasną zieleń w sąsiedztwie Ergo-Areny;
- 11) teren rezerwy dla cmentarza przedstawić jako teren leśny do odlesienia;
- 12) w oznaczeniach dodać symbol terenu przewidzianego dla cmentarza;
- 13) wprowadzić numerację stanowisk archeologicznych;
- 14) nanieść Dąb Esperantystów z głazem i wpisać do Dóbr kultury współczesnej;
- 15) wskazać lokalizację dla Sali wielofunkcyjnej;
- 16) wskazać lokalizację zabudowy średniowysokiej w Pasie Przykolejowym i miejsce osi administracji i biznesu;
- 17) nanieść lokalizację restauracji Wielka Gwiazda z drogami dojazdowymi;
- 18) wprowadzić korektę linii brzegowej w rejonie Molo;
- 19) oznaczyć kolorem jasnozielonym skwer przy ul. Władysława IV i Kościuszki.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1-10, 13-15, 17, 19) nieuwzględnione; 11, 12, 16) bezprzedmiotowe, uwzględnione, 18) uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1, 2) Skala rysunku studium 1: 10 000 ogranicza możliwości zilustrowania wszystkich elementów zagospodarowania terenu; potoki, w wielu przypadkach mają przebieg podziemny w rurach, które ulegają różnym przebudowom.

- 3, 4) Korytarze ekologiczne w planie województwa oznaczone są symbolami odpowiednimi do skali tego planu. Studium Sopotu stanowi uszczegółowienie zapisów planu województwa i posługuje się terenami, symbole pozostawiając innym zagadnieniom.
- 5, 6) Kwalifikacji terenów cennych przyrodniczo proponowanych do ochrony jako użytki ekologiczne dokonują specjaliści. W projekcie studium przyjęto trzy tereny wskazane w planie województwa i metropolii.
- 7) Rysunek Studium Nr 2 zawiera wszystkie strefy ochronne ujęć wody. Ze względu na różne nazewnictwo tych stref na Rysunku Nr 1 oznaczono te, które wpływają bezpośrednio na sposób zagospodarowania terenu.
- 8, 9) Organ sporządzający studium nie widzi powodu wykreślenia terenów usług ponadlokalnych z przewagą zieleni. Tereny te nie są sprzeczne z warunkami ochrony ujęcia wody.
- 10) Organ sporządzający studium nie widzi powodu zmiany oznaczenia z brązu na jasną zieleń w sąsiedztwie Ergo-Areny.
- 11, 12) Teren cmentarza jest przewidziany do odlesienia. W ramach mpzp uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Teren cmentarza jest oznaczony na rysunku studium.
- 13) Numerację stanowisk archeologicznych zawiera Rysunek Studium Nr 3.
- 14) Zdaniem organu sporządzającego plan Dąb Esperantystów z głazem nie kwalifikuje się do ujęcia w wykazie Dóbr kultury współczesnej.
- 15) Sala konferencyjna jest inwestycją, która wymaga szczegółowej analizy lokalizacji. Wskazanie tej lokalizacji na etapie studium uznaje się za przedwczesne.
- 16) Lokalizacja zabudowy średniowysokiej w Pasie Przykolejowym i miejsce Osi Administracji i Biznesu są określone w części opisowej, Oś Administracji i Biznesu dodatkowo na Rysunku Studium Nr 1.
- 17) Projekt studium przewiduje odbudowę restauracji Wielka Gwiazda. Dokładna lokalizacja zostanie ustalona w oparciu o materiały archiwalne.
- 18) Wprowadzono korektę linii brzegowej zgodnie z Rozporządzeniem Nr ZG-JS-8104-3/16 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z 30 czerwca 2016 r. Wniesienie tej korekty na rysunki studium nie zmienia jego ustaleń.
- 19) Teren skweru przy ul. Władysława IV i Kościuszki oznaczono zgodnie z przeznaczeniem określonym w obowiązującym planie miejscowym.

UWAGA NR 16

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE] dotyczy Załącznika Nr 1, Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ).

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Gminną Ewidencję Zabytków (GEZ) należy zamieścić w części tekstowej, nie jako załącznik;
- 2) rejestr powinien być wykazem zamkniętym;
- 3) każda strona powinna być opatrzona podpisem elektronicznym;
- 4) liczba porządkowa GEZ nie jest tożsama z liczbą porządkową wykazu w Studium z 2010 r.;
- 5) liczba porządkowa w GEZ nastawni kolejowej ma inny numer niż w wykazie w Studium z 2010 r.;
- 6) należy skorygować w GEZ zapis dotyczący nastawni kolejowej – nie po wschodniej stronie torów, powinno być po zachodniej stronie;
- 7) należy skorygować zapis ul. Wybickiego 48 - Łazienki Południowe;
- 8) na stronie BIP UM Sopotu zamieszczony jest rejestr GEZ, który nie posiada liczb porządkowych, co utrudnia analizę danych.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1-3) nieuwzględnione; 4-7) bezprzedmiotowe, uwzględnione, 8) bezprzedmiotowa, nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Ze względu na czytelność tekstu postanowiono wykaz GEZ umieścić jako załącznik do części tekstowej studium.
- 2) GEZ nie jest wykazem zamkniętym, wpisywane są nowe obiekty, niektóre są usuwane np. ze względu na stan zachowania. W studium z 2010 r. wykaz również jest listą otwartą (str. 62).
- 3) GEZ jest dostępny na stronie internetowej UM Sopot. Problem podpisu elektronicznego nie jest przedmiotem ustaleń studium.

4-7) Do projektu studium dołączono aktualną listę GEZ, tożsamą z udostępnioną na stronie internetowej UM Sopot.

8) Uwaga nie dotyczy projektu studium.

UWAGA NR 17

Wnieiona przez p. [REDAKTOWANE] dotyczy części tekstowej.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Studium powinno zawierać definicje pojęć;
- 2) z tekstu usunąć nieprecyzyjne i nie wyjaśnione sformułowania jak: funkcje otoczenia biznesu, bramy do miasta, uspokojenie ruchu itp.;
- 3) utrzymać dotychczasowe zasady określające powierzchnię biologicznie czynną;
- 4) utrzymać dotychczasowe zasady określające wysokość zabudowy zgodnie z wpisem miasta do rejestru zabytków;
- 5) utrzymać dotychczasowe zasady określające wskaźnik zabudowy zabudowy zgodnie z wpisem miasta do rejestru zabytków;
- 6) zlikwidować strefy wielofunkcyjne i dopuszczenie usług w każdej ze stref;
- 7) zmienić definicję pojęcia funkcji rekreacyjnej, wyłączyć hotelarstwo, spa & wellness, campingów i obsługi turystyki;
- 8) rozdzielić funkcje rekreacyjną i uzdrowiskową;
- 9) wykreślić pojęcie „tereny predysponowane do intensywnego rozwoju rekreacji”;
- 10) ograniczyć zakres funkcji usługowej poprzez dostosowanie do uwarunkowań konserwatorskich i ochrony środowiska;
- 11) zlikwidować dopuszczenie funkcji usługowej w strefach M i R;
- 12) nie wprowadzać funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej usługom;
- 13) wykluczyć zabudowę do 25 m wysokości;
- 14) wykluczyć zabudowę wysoką;
- 15) ustanowić wskaźnik wysokości zabudowy (N) niskie dla budynków do 12 m lub dla budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 16) wykreślić nadmierny wskaźnik zabudowy do 3,0;
- 17) wykreślić wysokie wskaźniki zabudowy przy Ergo-Arenie;
- 18) ustalić dokładne parametry i wskaźniki dla zabudowy jako wytyczne do planów miejscowych;
- 19) wyjaśnić różnicę między powierzchnią biologicznie czynną a terenem zielonym;
- 20) zapisać prawidłowo wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla stref ochrony uzdrowiskowej A- min. 65%, B min. 50%, C min. 45%;
- 21) wykreślić dopuszczenie „w szczególnych przypadkach” udział pow. biologicznie czynnej 5-20% jako niezgodne z ustawą o uzdrowiskach;
- 22) określenie „przeznaczenie dominujące” uznać za podstawę kształtowania struktury miasta;
- 23) określenie funkcji uzupełniającej może kolidować z przeznaczeniem dominującym;
- 24) zmienić zapis pkt 4.1 str. 184 wg propozycji autora uwag;
- 25) utworzyć nowe zdanie w pkt 4.11 str. 184 wg propozycji autora uwag;
- 26) do pkt 4.1 str. 184 dopisać korytarz ekologiczny Świemirowski, jako obecnie istniejący i funkcjonujący;
- 27) w pkt 4.1 str. 184 dopisać nazwy potoków, których ciągi zaliczono do osnowy ekologicznej rangi lokalnej;
- 28) wyłączyć spod zabudowy teren Doliny Świemirowskiej;
- 29) nie dopuścić do nowej zabudowy korytarza ekologicznego Doliny Świemirowskiej;
- 30) nie dopuścić do wycinki terenów leśnych i parkowych;
- 31) projekt studium nie wspiera proekologicznej wizji TPK lecz realizuje technokratyczną wizję niszczącą środowisko naturalne;
- 32) należy przeprowadzić restytucję Ropuchowego Stawu;
- 33) należy ustanowić użytki ekologiczne Ropuchowy Staw przy ul. Smolnej, Trzcinowisko w rejonie ujść wody, Skarpę Karlikowską w miejscu planowanego parkingu;
- 34) objąć ochroną wody Stawu Reja;
- 35) wszystkie drzewa proponowane jako pomniki przyrody wpisać do rejestru;
- 36) podać przykłady planowanych działań restytucyjnych przywracających naturalny stan struktur przyrodniczych i powód jego degradacji;

- 37) poddać restytucji teren parkingu przy ul. Reja 11;
- 38) poddać restytucji teren parkingu banku przy ul. Reja;
- 39) wyjaśnić problem leja depresyjnego;
- 40) podać lokalizację i powierzchnie terenów leśnych przeznaczonych do odlesienia i określić przeznaczenie tych terenów;
- 41) podać lokalizację i powierzchnie terenów rolnych planowanych do odrolnienia i określić przeznaczenie tych terenów;
- 42) nie dopuścić do zabudowy poniżej Ergo-Areny;
- 43) nie dopuścić do budowy parkingu na terenie Skarpy Karlikowskiej;
- 44) nie dopuścić do zabudowy pasa terenu między ul. Łokietka a Hipodromem;
- 45) nie dopuścić do zabudowy hotelowej w rejonie ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”;
- 46) pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu ROD, jako zabezpieczenie żywnościowe miasta;
- 47) przeprowadzić konsultacje społeczne na temat przyszłości ROD;
- 48) nie dopuścić do ingerencji budowlanej w ROD w Dolinie Świemirowskiej;
- 49) nie dopuścić do skablowania linii 110 kV na terenie ROD w Dolinie Świemirowskiej;
- 50) nie dopuścić do zabudowy w sąsiedztwie GPZ przy ul. Smolnej;
- 51) nie dopuścić do budowy stacji paliw na terenie parkingu przy skrzyżowaniu ulic Armii Krajowej i Reja;
- 52) odstąpić od planów zabudowy korytarza ekologicznego Świemirowskiego, którego fragment stanowi parking przy skrzyżowaniu ulic Armii Krajowej i Reja;

ROZPATRZENIE UWAGI: 1-13, 15-21, 23-27, 35-52) nieuwzględnione;
14, 22, 28-34) bezprzedmiotowe uwzględnione

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1, 2) Studium nie jest aktem prawa miejscowego, w związku z tym nie podlega przepisom sporządzania aktów prawnych.

3-5) Wprowadzone zmiany w stosunku do Studium z 2010 r., w ramach niniejszego projektu Studium uzyskały pozytywne opinie organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska (Dyrektor RDOŚ, PWIS, PPIS, Ministerstwo Zdrowia) i ochronę zabytków (PWKZ), a zatem uznano je za zgodne z obowiązującymi przepisami. Dotychczasowe zasady określające parametry zagospodarowania zawarte w Studium z 2010 r. zostały skorygowane w oparciu o wyroki NSA.

6-13, 15-21, 23-27) Osobiste poglądy autora uwagi nie mogą być podstawą do wprowadzenia zmian w projekcie Studium. Organ sporządzający studium ma inny pogląd w poruszonych kwestiach - zawarty w projekcie Studium. Definicje powierzchni biologicznie czynnej i terenów zielonych zawierają przepisy odrębne.

14) Uwaga dotyczy nieprecyzyjnego sformułowania „układ zabudowy wysokiej grzebieniowy”. Zapisy projektu studium określają maksymalną wysokość dla Jednostki P-1 na terenie między Drogą Zieloną i ul. Kasztanową oraz w pasie terenu między ul. Rzemieślniczą i terenami kolejowymi, jako zabudowę średniowysoką. W celu wyeliminowania możliwości różnej interpretacji ustaleń sformułowanie poprawiono na „układ planowanej zabudowy średniowysokiej - grzebieniowy”.

19-21) Znaczenie pojęcia „powierzchnia biologicznie czynna” definiuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Znaczenie pojęcia „tereny zieleni” definiuje ustawa o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Zapisane wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej i terenów zieleni są prawidłowe, zaopiniowane pozytywnie przez Ministerstwo Zdrowia i inne organy odpowiedzialne za ochronę środowiska.

22) Przeznaczenie dominujące jest jednym z ważniejszych elementów kształtujących strukturę miasta.

28-34) Teren Doliny Świemirowskiej jest wyłączony spod zabudowy z wyjątkiem nielicznych budynków plombowych, uzupełniających istniejące zespoły zabudowy. Obszary ogrodów działkowych wypełniające zdecydowaną większość powierzchni doliny są przewidziane do zachowania. Korytarz ekologiczny Karlikowsko-Świemirowski nie jest określony w przestrzeni. Idea korytarza jest zachowana. Projekt studium zawiera ustalenia chroniące zieleni leśną i parkową. Projekt Studium wbrew twierdzeniu autora uwagi wspiera proekologiczną wizję TPK. Projekt Studium nie wyklucza możliwości utworzenia nowych użytków ekologicznych. Planowane w projekcie Studium trzy użytki ekologiczne zostały wskazane w planie województwa. Staw Reja jest objęty ochroną w ramach terenów zieleni.

35) Wpisanie drzew proponowanych jako pomniki przyrody do rejestru nie może być procedowane w ramach sporządzania studium.

36-39) Restytucja obszarów jest działaniem wykraczającym poza możliwości projektu studium. Wyjaśnienia dotyczącego problematyki leja depresyjnego należy szukać w fachowej literaturze.

40, 41) Projekt Studium w zakresie terenów leśnych i rolnych przewidzianych do zmiany przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i nie wymaga uzupełnień.

42, 44) Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren położony przy granicy z Gdańskiem, w rejonie Ergo-Areny, innym pas terenu między ul. Łokietka a Hipodromem. Organ sporządzający studium nie widzi przesłanek do rezygnacji z tych lokalizacji.

43) Projekt lokalizacji parkingu między ogrodami działkowymi a strefą ochronną ujęć wody Bitwy pod Płowcami jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym. Organ sporządzający studium nie widzi przesłanek do rezygnacji z tej lokalizacji.

45) Projekt studium po zachodniej stronie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze” dopuszcza możliwość lokalizacji usług ponadlokalnych z przewagą zieleni.

46-48) Projekt Studium zakłada zachowanie ogrodów działkowych w Dolinie Świemirowskiej. Pozostałe ogrody działkowe w Sopocie, położone w jednostkach R-3 i R-4 przewidziane są docelowo do zmiany przeznaczenia. Konsultacje społeczne dotyczące przeznaczenia tych terenów przeprowadzane są w ramach sporządzania studium i planów miejscowych.

49) Docelowe skablowanie linii napowietrznych wysokiego napięcia jest jednym z ustaleń projektu Studium. Wynika ono z dążenia do wyeliminowania z krajobrazu miasta niekorzystnych elementów przestrzennych oraz ograniczenia uciążliwości.

50) Zabudowa w sąsiedztwie GPZ przy ul. Smolnej nie narusza ogrodów działkowych jest lokalizacją plombową uzupełniającą istniejący zespół zabudowy.

51, 52) Lokalizacja niewielkiej stacji paliw na terenie parkingu u zbiegu ulic Reja i Armii Krajowej jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym. Parking położony jest na północnym skraju doliny i nie zakłóci korytarza ekologicznego Karlikowsko-Świemirowskiego.

UWAGA NR 18

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE] dotyczy części tekstowej.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) rysunki nr 56-59 przedstawiające kartogramy prognozowanych natężeń ruchu sporządzone są na nieaktualnej mapie, nanieść na aktualną mapę;
- 2) brak prognozowanych danych dla ul. Świemirowskiej eliminuje wartość informacji;
- 3) brak prognozowanych danych dla ul. Smolnej, jako dojazdu do ROD, GPZ i restauracji;
- 4) brak prognozowanych danych dla ul. Smolnej, jako dojazdu do planowanego osiedla;
- 5) wada nieaktualnego podkładu Kartogramów na str. 161-164 wprowadza fałszywy przebieg ul. Leśnej;
- 6) brak prognozowanych danych natężenia ruchu dla rejonu ul. Łokietka i Ergo-Areny;
- 7) brak prognozowanych danych natężenia ruchu dla rejonu ul. Karlikowskiej i Okrzei, gdzie wybudowano osiedle mieszkaniowe;
- 8) brak czytelnej prezentacji danych natężenia ruchu dla ulic Górnego Sopotu;
- 9) rys. 58 kartogram prognozowanych średniorocznych dobowych natężeń ruchu w 2020 r. z Drogą Czerwoną wykazuje niewielkie korzyści ograniczenia ruchu na Al. Niepodległości, rozważyć realizację tego przedsięwzięcia;
- 10) w kartogramach przedstawić skutki realizacji obiektu handlowego o powierzchni powyżej 2000 m kw.;
- 11) w kartogramach przedstawić skutki realizacji zabudowy średniowysokiej i wysokiej osi północ-południe w pasie przykolejowym;
- 12) w studium przedstawić nowe prognozy natężeń ruchu i zamieścić ich wyniki na aktualnej mapie Sopotu, biorąc pod uwagę nowe planowane inwestycje;
- 13) wyjaśnić przyczyny wzrostu natężenia ruchu w ul. Reja;
- 14) ze względu na istotne wady prognozowanych natężeń ruchu zawartych w nieaktualnych kartogramach należy ponownie dokonać analizy tego problemu.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Przedstawione w projekcie Studium prognozy ruchu na rok 2020 zostały wykonane w ramach projektu koncepcyjnego Drogi Czerwonej (2007 r.). Od tej pory dla miasta nie były wykonywane

szczegółowe prognozy ruchu. Analiz takich nie wykonano także w ramach projektu Studium z uwagi na fakt, że wymagają one pozyskania danych z badań zachowań transportowych i pomiarów ruchu, a takie badania i pomiary nie są ujęte w problematyce studium. Przedstawione na kartogramach natężenia zostały oszacowane w sposób prawidłowy z punktu widzenia celu jakiego miały służyć, a mianowicie pokazać poziom natężeń ruchu na planowanej Drodze Czerwonej i zmiany natężeń na głównych ciągach do niej równoległych. Kartogramy mają charakter poglądowy, opracowane zostały na poglądowych mapach i nie ma potrzeby ich uszczegółowienia o nie ujęte w schemacie ulice. Szczegółowa analiza wpływu zmian natężenia ruchu na emisję hałasu i spalin nie była celem zarówno tej prognozy jak i transportowej problematyki Studium. Należy zaznaczyć, że przedstawione prognozowane natężenia ruchu są natężeniami wynikającymi z zapotrzebowania na przemieszczanie się, a nie z możliwości obsługi ruchu przez układ drogowy. Niewielkie na niektórych, istniejących odcinkach zmiany natężeń spowodowane budową Drogi Czerwonej świadczą także o tym, że w okresie prognozy samo miasto jest dużym generatorem ruchu, który musi być obsługiwany przez istniejący układ uliczny. Droga Czerwona nie mająca węzłów w centralnych obszarach Sopotu w niewielkim stopniu obsługuje ruch wewnętrzny, też z tego powodu ulice poprzeczne do Drogi Czerwonej mogą być obciążone większym ruchem niż w przypadku braku Drogi Czerwonej.

W myśl przepisów ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zadaniem studium w zakresie problematyki transportowej jest określenie kierunków rozwoju komunikacji, sposób podejścia do tego tematu ustawodawca pozostawia organowi sporządzającemu studium. Zdaniem organu sporządzającego studium szczegółowe prognozy ruchu mogą zostać wykonane (o ile zaistnieje taka potrzeba) w ramach oddzielnego studium transportowego miasta, bazując na aktualnych badaniach ruchu, uszczegółowionym modelu ruchu (zarówno samochodów indywidualnych jak i transportu zbiorowego, w tym SKM).

UWAGA NR 19

Wniesiona przez [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI: przekazanie 92 kart z protestami.

ROZPATRZENIE UWAGI: karty potraktowano jako oddzielne uwagi z kolejną numeracją i osobnym rozpatrzeniem.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: w kolejnych uwagach.

UWAGI NR:

20 - wniesiona przez: [REDAKTOWANE] + 12 osób (podpisy nieczytelne), 21 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 22 - wniesiona przez [REDAKTOWANE] + podpisy 61 osób, 23 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 24 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 25 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 26 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 27 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 28 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 29 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 30 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 31 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 32 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 33 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 34 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 35 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 36 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 37 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 38 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 39 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 40 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 41 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 42 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 43 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 44 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 45 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 46 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 47 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 48 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 49 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 50 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 51 - wniesiona przez pp. [REDAKTOWANE], 52 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 53 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 54 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 55 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 56 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 57 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 58 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 59 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 60 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 61 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 62 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 63 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 64 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 65 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 66 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 67 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 68 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 69 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 70 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE], 71 - wniesiona przez [REDAKTOWANE], 72 - wniesiona przez p. [REDAKTOWANE]

[redacted], 73 - wniesiona przez [redacted], 74 - wniesiona przez p. [redacted], 75 - wniesiona przez [redacted], 76 - wniesiona przez [redacted], 77 - wniesiona przez [redacted], 78 - wniesiona przez [redacted], 79 - wniesiona przez [redacted], 80 - wniesiona przez p. [redacted], 81 - wniesiona przez p. [redacted], 82 - wniesiona przez p. [redacted], 83 - wniesiona przez p. [redacted], 84 - wniesiona przez p. [redacted], 85 - wniesiona przez p. [redacted], 86 - wniesiona przez p. [redacted], 87 - wniesiona przez [redacted], 88 - wniesiona przez [redacted], 89 - wniesiona przez p. [redacted], 90 - wniesiona przez p. [redacted], 91 - wniesiona przez p. [redacted], 92 - wniesiona przez [redacted], 93 - wniesiona przez [redacted], 94 - wniesiona przez p. [redacted], 95 - wniesiona przez p. [redacted], 96 - wniesiona przez p. [redacted], 97 - wniesiona przez p. [redacted], 98 - wniesiona przez p. [redacted], 99 - wniesiona przez p. [redacted], 100 - wniesiona przez p. [redacted], 101 - wniesiona przez p. [redacted], 102 - wniesiona przez [redacted], 103 - wniesiona przez p. [redacted], 104 - wniesiona przez [redacted], 105 - wniesiona przez p. [redacted], 106 - wniesiona przez p. [redacted], 107 - wniesiona przez [redacted], 108 - wniesiona przez [redacted], 109 - wniesiona przez p. [redacted], 110 - wniesiona przez p. [redacted], 111 - wniesiona przez p. [redacted], 112 - wniesiona przez p. [redacted], 113 - wniesiona przez 16 osób, (podpisy nieczytelne), 114 - wniesiona przez p. [redacted], 115 - wniesiona przez p. [redacted], 117 - wniesiona przez p. [redacted], 119 - wniesiona przez p. [redacted], 120 - wniesiona przez p. [redacted], 121 - wniesiona przez [redacted], 126 - wniesiona przez [redacted], 127 - wniesiona przez p. [redacted], 137 - wniesiona przez p. [redacted], 139 - wniesiona przez p. [redacted], 146 - wniesiona przez p. [redacted], 164 - wniesiona przez [redacted]

TREŚĆ UWAG:

Sprzeciw wobec rozbudowy cmentarza w kierunku ul. 23.Marca, przedszkola, pętli autobusowej z powodu: niekorzystnej zmiany w krajobrazie osiedla, hałasu, wycinki drzew, zniszczenia bioróżnorodności terenów zielonych, zniszczenia terenów spacerowych, depresyjnego wpływu na mieszkańców, koniecznych towarzyszących parkingów wokół cmentarza, na które nie ma miejsca, okolicznościowego handlu zniczami, uzdrowisko i sanatorium „Leśnik” nie powinno promować się cmentarzem, cmentarze są zwykle lokalizowane na obrzeżach miast, w rozproszeniu, należy ograniczyć pochówki na rzecz urnowych, należy ograniczyć powierzchnię cmentarza do grzbietów wzgórz.

ROZPATRZENIE UWAG: uwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: biorąc pod uwagę masowy sprzeciw mieszkańców uwzględniono uwagi poprzez odsunięcie terenu planowanej rozbudowy cmentarza od ul. 23 Marca, tym samym jego ograniczenie do pasa terenu wzdłuż ul. Malczewskiego. W zakresie terenu Cmentarza Katolickiego uwaga nieuwzględniona ze względu na rozpoczęty proces realizacji w oparciu o obowiązujący plan miejscowy. Rozbudowa cmentarza katolickiego dotyczy terenu odległego w najszerszym miejscu od istniejącej granicy o ok. 55 m i nie narusza istniejących ścieżek i przejść pieszych.

UWAGA NR 116

Wniesiona przez p. [redacted]

TREŚĆ UWAGI: kwestionuje zapisy dotyczące parametrów zabudowy określonych różnie dla różnych jednostek strukturalnych w taki sposób, że zaleca się stosowanie wskaźników zbliżonych do otoczenia. Takie zapisy mogą spowodować pogorszenie warunków na działkach będących własnością wnoszącej uwagę w stosunku do tych które wynikają z obowiązujących planów na tych terenach.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: poruszony w uwadze problem dotyczy rozwiązań w planach miejscowych. Zapis studium w formie zalecenia nie jest ustaleniem wiążącym. Dotychczasowe zasady określające parametry zagospodarowania zawarte w Studium z 2010 r. zostały skorygowane w oparciu o wyroki NSA.

UWAGA NR 118

Wniesiona przez p. [redacted].

TREŚĆ UWAGI: dla budynków, które powstaną w bezpośrednim sąsiedztwie Hali ERGO ARENA dopuścić wysokość przekraczającą przyjętą w projekcie studium wysokość hali ok. 30m. Toczy się prace koncepcyjne, które zakładają budowę budynku hotelowego o wysokości przekraczającej dopuszczoną w studium.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: organ sporządzający studium nie widzi możliwości zwiększenia wysokości planowanej zabudowy w sąsiedztwie Ergo-Areny, która przekraczałaby jej wysokość ze względów krajobrazowych. Ustalona wysokość uzyskała w ramach projektu studium pozytywną opinię PWKZ.

UWAGA NR 122

Wniesiona przez [REDAKTOWANE] dotyczy działek 11/15 i 11/17.

TREŚĆ UWAGI: dotyczy uwzględnienia w projekcie Studium następujących ustaleń:

- 1) w zakresie funkcji – mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług,
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - intensywność zabudowy – nie więcej niż 3,7,
 - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 40%,
 - wysokość zabudowy- do 38 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych z dominantą – do 11,
 - geometria dachu – dach płaski, płaski w formie tarasu, pochyły.

ROZPATRZENIE UWAGI: częściowo uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: uznając zasadność zmiany funkcji terenu byłej kottłowni uwzględniono uwagę w tym zakresie dopuszczając tu zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z możliwością usług. Parametry zabudowy wg planu obowiązującego. Ustalenia projektu Studium dopuszczają zachowanie parametrów, funkcji i innych przepisów zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień jego wejścia w życie (rozdz. III, pkt 3.3).

UWAGA NR 123

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI:

- 1) sala konferencyjna powinna być wielofunkcyjna i zlokalizowana w centrum Sopotu;
- 2) Wielkopowierzchniowy Obiekt Handlowy o powierzchni większej niż 2000 m kw. planowany na terenach PKP nie powinien być realizowany z powodu bliskiego sąsiedztwa rynku, który trzeba chronić przed konkurencją;
- 3) nowe budynki nie powinny wysokością przekraczać 4 kondygnacji, a architektura powinna nawiązywać do dawnej;
- 4) schronisko dla zwierząt nie powinno być zlokalizowane na terenie Sopotu, ani w jego pobliżu. Lokalizacja powinna być znaleziona na zasadzie porozumień i współpracy z innymi gminami.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 3) częściowo uwzględnione; 2) uwzględniona; 4) nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) W projekcie Studium zrezygnowano z prób ustalenia konkretnych lokalizacji Sali konferencyjnej na terenie miasta. Lokalizację pozostawiono do ustalenia w ramach planów miejscowych. Projekt Studium nie wyklucza w związku z tym lokalizacji w centrum Sopotu.
- 2) W projekcie Studium, w wyniku uwzględnienia szeregu wniesionych uwag zrezygnowano z planowanej lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w rejonie przystanku SKM Sopot Wyścigi.
- 3) W projekcie Studium, w zakresie wskaźników wysokości zabudowy przyjęto między innymi: dla budynków 12-16 m, w zależności od położenia, otoczenia i warunków ochrony konserwatorskiej lub wg ustaleń zawartych w pkt 18 rozdziału III.
- 4) Lokalizacja schroniska dla zwierząt wybrana została z kilku propozycji w ramach szeroko zakrojonych konsultacji społecznych - przy ul. Malczewskiego.

UWAGA NR 124

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI: wniosek o umożliwienie zmian w mpzp C-1/06 dotyczących nieruchomości przy ul. Ogrodowej 18A (dz. nr 254/3) pozwalających na usunięcie budynku i rezygnację z miejsc parkingowych.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: budynek przy ul. Ogrodowej 18A jest na liście Gminnej Ewidencji Zabytków - obiektów o wartościach kulturowych przeznaczonych do ochrony.

Wniosek dotyczy zmiany ustaleń planu miejscowego. Plan dla historycznej zabudowy zakłada ochronę kształtu bryły, formy i detalu elewacji, rodzaju pokrycia dachowego, formy stolarki, balustrad balkonów, snycerki i zabytkowego wyposażenia wewnątrz. Dla nowych inwestycji – 1,2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie. Umożliwienie zmiany ww. ustaleń wymagałoby zmiany listy obiektów chronionych w Gminnej Ewidencji Zabytków i następnie zmiany planu. Wnioskowane zamierzenie nie jest sprzeczne z zapisami projektu Studium. Lista GEZ jest listą otwartą.

UWAGA NR 125

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) projekt studium jest w niezgodzie z dotychczasową filozofią rozwoju Sopotu, która polega na:
 - rozdzieleniu terenów zainwestowanych Gdańską i Gdyni pasem terenu zieleni i rekreacji,
 - strefę brzegową morza z kompleksem lasów łączą dwa korytarze ekologiczne – na północy Swelinii, na południu Karlikowsko-Świemirowski.

W Dolinie Świemirowskiej planowana jest nowa zabudowa, której należy się przeciwstawić. Autor uwagi nie zgadza się również z planowaną zabudową mieszkaniową wzdłuż ul. Łokietka i usługową po wschodniej stronie ul. Łokietka. Teren ten należy przeznaczyć na zielen z zakazem zabudowy;

- 2) autor uwagi nie zgadza się również z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w jednostce R-2 Zamkowa Góra i Grodzisko. Mieszkania będą miały charakter apartamentowy i nie będą rozwiązywały problemów demograficznych. Można dopuścić mieszkaniówkę, ale bardziej precyzyjnie zapisać;
- 3) sprzeciw wobec dopuszczonej wysokości obiektów przy Ergo-Arenie – praktycznie do 30 m; nie powinna przekraczać 16 m;
- 4) docelowa mapa dróg rowerowych nie wprowadza nowych elementów;
- 5) sprzeciw wobec planowanej wyspy-mariny na wodach Zatoki.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 2) bezprzedmiotowe uwzględnione; 4) uwzględniona; 3, 5) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1, 2) W projekcie Studium tereny zainwestowane Sopotu oddzielone są od Gdańską i Gdyni pasami zieleni – korytarzami ekologicznymi, podobnie jak w Studium obowiązującym z roku 2010. Wprowadzone, niewielkie zmiany w pasie terenu oddzielającym tereny zainwestowane Sopotu od Gdańską nie łamią tej zasady. Sprecyzowanie parametrów zabudowy mieszkaniowej w jednostce R-2 nastąpi w planach miejscowych. Zadaniem studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Projekt Studium przewiduje teren Doliny Świemirowskiej (jednostki strukturalnej R-5) w jej zachodniej części dla funkcji zieleni – ogrodów działkowych, ujęć wody, rekreacji. Funkcją uzupełniającą są usługi. Wschodnia część Doliny Świemirowskiej (jednostki R-5 i P-1) od GPZ do Al. Niepodległości i dalej do torów PKP jest od dawna zabudowana, a Studium nie przewiduje tu nowych inwestycji, poza uzupełnieniami wykształconej już struktury. Kontynuacją Doliny Świemirowskiej jest jednostka R-4 Wyścigi Konne-Łokietka czyli Hipodrom, ogrody działkowe Ergo-Arena. Przeznaczona jest dla rekreacji i sportu, funkcje uzupełniające – usługi i mieszkalnictwo. Przy ul. Łokietka niewielką część jednostki – pierzeję ulicy po zachodniej stronie przeznaczono na niskiej intensywności zabudowę mieszkaniowo-usługową w zieleni. Ogrody działkowe podobnie jak w Studium z 2010 r. i w obowiązujących planach miejscowych są strefą usług z przewagą zieleni. Z kolei jednostka R-3 o funkcji dominującej rekreacja i lecznictwo uzdrowiskowe, sport i rekreacja plażowa, obejmuje w dużej części tzw. „błonia” – otwarty teren zielony położony w granicach strefy ochronnej ujęć wody o zastrzonych warunkach ochrony. Ogrody działkowe graniczące z Gdańskiem przewidziane są docelowo do zmiany - częściowo na funkcje rekreacyjne, częściowo mieszkaniowe. A zatem należy stwierdzić, że teren Doliny Świemirowskiej jest wyłączony spod zabudowy z wyjątkiem nielicznych obiektów plombowych, uzupełniających istniejące zespoły zabudowy. Obszary ogrodów działkowych wypełniające zdecydowaną większość powierzchni doliny są przewidziane do zachowania. Korytarz ekologiczny Świemirowsko-Karlikowski nie jest określony w przestrzeni. Idea korytarza jest

zachowana. Ciągłość terenów zielonych zapewniają: ogrody działowe w Dolinie Świemirowskiej, otwarty teren Hipodromu, ogrody działkowe przy ul. Łokietka i „błonia”. Wysokie parametry powierzchni biologicznie czynnej oraz zalecany układ zabudowy w pasie przykolejowym zapewnią spływ powietrza i przewietrzanie miasta w kierunku wschód-zachód. Pas zieleni rozdzielający tereny zainwestowane Sopotu i Gdyni, czyli otoczenie potoku Swelinia pozostaje bez zmian. Poza zapisami dotyczącymi Doliny Świemirowskiej, projekt studium zawiera ustalenia chroniące zieleni leśną i parkową wspierające proekologiczną wizję TPK.

3) Przyjęta w projekcie Studium wysokość zabudowy w rejonie Ergo-Areny uzyskała pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

4) Mapę dróg rowerowych zaktualizowano.

5) Idea wyspy-mariny, która figuruje również w studium obowiązującym z 2010 r., dotyczy terenu wód morskich, położonych poza granicami miasta. Organ sporządzający studium nie widzi powodu do rezygnacji z tej idei.

UWAGA NR 128

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) na obszarach C-1 i C-2 uznać funkcję usługową na równi z mieszkaniową, na obszarze R-3 cz. północna funkcję rekreacyjną na równi z mieszkaniową;
- 2) wskaźniki intensywności zmniejszyć na obszarach C-1, M-7 cz. wsch., M-6 cz. pn., R-3 cz. pn. do wielkości zabudowy istniejącej historycznej;
- 3) wskaźniki udziału pow. biologicznie czynnej zwiększyć odpowiednio z 45 do 50%, z 50 do 65%, z 65 do 70% na obszarach C-1 cz. pn., M-4, M-5, R-3 oraz zwiększać udział pow. biologicznie czynnej w sąsiedztwie terenów o wysokiej intensywności i w sąsiedztwie zieleni;
- 4) do obszarów wyłączonych spod zabudowy dodać Park Północny obszar R-2 cz. pn., tereny Parku Grodowego R-1 cz. pn. i pn-zach.;
- 5) do obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej dodać obiekt Algi;
- 6) obszarem, który wymaga przekształcenia i rehabilitacji jest obszar C-1 cz. środkowa, wsch.: dolna część ul. Bohaterów Monte Cassino i Plac Przyjaciół Sopotu;
- 7) należy rozszerzyć strefy ruchu pieszego jako zachęty do wyjścia poza strefę ul. Bohaterów Monte Cassino na północ i na południe;
- 8) konieczne stworzenie siatki ścieżek rowerowych północ-południe, wschód-zachód.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1) częściowo uwzględniona; 2, 3, 6, 7) bezprzedmiotowe, uwzględnione; 4, 8) uwzględnione; 5) nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) Uznając zasadność części uwagi dotyczącej funkcji jednostek C-1 i C-2 do ustaleń Studium wprowadzono zapis: *Dla jednostek C ustala się jako równoważną funkcję mieszkaniową.* Z kolei jednostka R-3 leży w zasięgu strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, gdzie przepisy odrębne wykluczają możliwość budowy budynków mieszkalnych. W związku z tym nie widzi się możliwości uznania w jej granicach funkcji usługowej na równi z mieszkaniową. Wprowadzony zapis nie zmienia kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w projekcie Studium.

2, 3) Dla poszczególnych jednostek, w projekcie Studium ustalono przeznaczenie dominujące i uzupełniające. Zgodnie z zapisem części tekstowej, używane sformułowanie „*przeznaczenie dominujące*” oznacza funkcje, które określają przyszły typ i charakter przestrzeni, rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przeznaczenie dominujące nie oznacza na danym obszarze wyłączności, a także udziału mierzalnego wśród innych występujących funkcji. Określenie przeznaczenia terenów jest zadaniem planów miejscowych (rozdz. III, pkt 3.3). Przyjęte wskaźniki są wskaźnikami granicznymi do uszczegółowienia w planach miejscowych, w zależności od położenia danego terenu, istniejącego zainwestowania i wytycznych konserwatorskich. Projekt Studium nie wyklucza zastosowania wskaźników proponowanych przez autora uwagi.

4) Uznając zasadność wniesionej uwagi skorygowano odpowiednio część tekstową projektu Studium. Korekta nie zmienia kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalonych w projekcie Studium.

5) Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza przebudowę i rozbudowę budynku „Algi”, co wyklucza możliwość ujęcia go na liście obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej, ale nie wyklucza możliwości jego odtworzenia.

6, 7) Projekt Studium nie wyklucza możliwości uwzględnienia w planach miejscowych cennych wniosków autora uwagi, w tym przekształceń i działań rehabilitacyjnych w środkowej części jednostki C-1 i rozszerzenia strefy ruchu pieszego.

8) Uznając zasadność wniesionej uwagi skorygowano schemat planowanego układu dróg rowerowych w Sopocie, uwzględniający postulaty autora uwagi.

UWAGA NR 129

Wniesiona przez [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI: 5 pytań dotyczących terenu ogrodów działkowych koło Ergo-Areny:

- 1) co oznacza teren usług ponadlokalnych z przewagą zieleni?;
- 2) kiedy jest planowana likwidacja ogrodów?
- 3) czy likwidacja ogrodu planowana jest w całości?
- 4) czy likwidacja ogrodu jest związana ze „specustawą” np. budową drogi?
- 5) czy oś spacerowa hipodrom – plaża jest planowana na terenie ogrodów działkowych?

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Jest to teren przewidziany na cele usług o znaczeniu ponadlokalnym z przewagą terenów zielonych. Mogą to być rozmaite usługi np. sportu, rekreacji, kultury z dominującym udziałem zieleni. Obowiązujący plan miejscowy dla tego obszaru przewiduje dopuszczalną powierzchnię terenu przeznaczoną pod zabudowę w wielkości 10% powierzchni działki oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% powierzchni działki.
- 2) Studium nie określa terminu realizacji ustaleń.
- 3) Cały teren ogrodów przewidziany jest na cele usług o znaczeniu ponadlokalnym z przewagą terenów zielonych.
- 4) Pytanie nie dotyczy problematyki studium.
- 5) Oś spacerowa hipodrom – plaża jest planowana w ramach terenu usług o znaczeniu ponadlokalnym z przewagą terenów zielonych. Konkretna lokalizacja zostanie ustalona w ramach planu miejscowego.

UWAGA NR 130

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) brak logiki w podziale miasta na jednostki strukturalne i przypisanych im funkcji;
- 2) brak analiz dotyczących możliwości parkingowych, brak określenia zapotrzebowania na parkingi dla pomysłu usytuowania 85 000 m kw. pow. użytkowej w Osi Biznesu, niekorzystna komasacja usług w jednym rejonie np. targowisko, stadion rugby, wyścigi konne, uczelnia dwa SKOK-i przy ul. Łokietka), problem parkowania powinien być poprzedzony analizami;
- 3) problem Drogi Czerwonej niedostatecznie omówiony; zamieszanie wprowadza prognozowane obciążenie ruchem kołowym w 2020 r. układu podstawowego ulic miasta
- 4) uwzględnienie problemów użytkowników plaż w aspekcie parkowania, rowerów i komunikacji zbiorowej.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowe, nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Podział na wielofunkcyjne jednostki strukturalne jest podziałem funkcjonującym w Sopocie od ponad 20 lat i sprawdził się w praktyce prowadzonej w mieście polityki przestrzennej. Jest logiczny i konsekwentny, ponieważ uwzględnia dominujące funkcje poszczególnych obszarów. Dla jednostek ustalono przeznaczenie dominujące i uzupełniające. Zgodnie z zapisem projektu Studium, używane sformułowanie „*przeznaczenie dominujące*” oznacza funkcje, które określają przyszły typ i charakter przestrzeni, rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przeznaczenie dominujące nie oznacza na danym obszarze wyłączności, a także udziału mierzalnego wśród innych występujących funkcji. Określenie przeznaczenia terenów jest zadaniem planów miejscowych (rozdz. III, pkt 3.3).
- 2) W myśl przepisów ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zadaniem studium w zakresie problematyki transportowej jest określenie kierunków rozwoju komunikacji. Sposób podejścia do tego tematu ustawodawca pozostawia organowi sporządzającemu studium. Uznano, że przy lokalizowaniu nowych większych inwestycji jedynym, praktycznie możliwym i wystarczającym rozwiązaniem jest każdorazowo sporządzana analiza skutków takiego zamierzenia dla systemu transportowego miasta. Przykładem tego rodzaju działań jest Oś Administracji i Biznesu, dla którego to obszaru przeprowadzona analiza wykazała konieczność ograniczenia programu inwestycyjnego oraz ograniczenie wskaźników parkingowych. Zdaniem organu sporządzającego studium projekt

polityki parkingowej miasta (w tym urbanistyczne wskaźniki parkingowe, opłaty parkingowe, rozmieszczenie parkingów strategicznych i Park&Ride itp.) może być, o ile zaistnieje taka potrzeba, przedmiotem niezależnego od projektu Studium, oddzielnego opracowania, z wykonaniem inwentaryzacji miejsc parkingowych w mieście, bilansu miejsc postojowych, badań zachowań parkingowych, wykorzystania parkingów, rotacji parkingowej itp.). Komasa usług (targowisko, stadion rugby, wyścigi konne, uczelnia, banki) w rejonie Sopot Wyścigi jest sytuacją zastaną.

3) Droga Czerwona jest potrzebna Sopotowi ponieważ odciąża Al. Niepodległości z ruchu tranzytowego. Zapisy projektu Studium dotyczące Drogi Czerwonej uwzględniają ustalenia planu województwa. W projekcie Studium założono możliwość budowy Drogi Czerwonej, jednak z uwagi na duży stopień niepewności jej budowy nie dokonywano radykalnych zmian w strukturze sieci ulicznej.

4) Problemy użytkowników plaż w aspekcie parkowania, rowerów i komunikacji zbiorowej zostały ujęte w projekcie Studium adekwatnie do stopnia ogólności jego zapisów.

UWAGA NR 131

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w wykazach planów brak uchwały nr XVI/220/2016 z dnia 21 marca 2016 r.;
- 2) na rysunku studium w Dolinie Świemirowskiej linia 110 kV pokazana jest jako napowietrzna, a powinna być skablowana;
- 3) propozycja budowy drogi – przedłużenia ul. Świemirowskiej w kierunku południowym do Al. Niepodległości.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1) uwzględniona; 2) bezprzedmiotowa uwzględniona; 3) bezprzedmiotowa nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) Wykazy planów obowiązujących i w opracowaniu, przedstawiono w projekcie Studium wg stanu na dzień 20 lutego 2016 r. W wyniku uwzględnienia uwagi, wykaz zaktualizowano wg stanu na luty 2017 r. Aktualizacja wykazu planów miejscowych nie zmienia kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w projekcie Studium.

2) Część opisowa zawiera dopuszczenie możliwości skablowania linii. Na rysunku Studium przedstawiono istniejący przebieg linii napowietrznej. Przebieg linii pod powierzchnią ziemi nie jest ustalony, w związku z tym nie jest naniesiony na rysunek studium. Strefa ochronna 20 m od osi linii napowietrznej nie oznacza wykluczenia zabudowy.

3) Studium określa podstawowy układ drogowy miasta, droga o której mowa w uwadze nie jest elementem tego układu. Jest to problem planu miejscowego.

UWAGA NR 132

Wniesiona przez [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wniosek o wykreślenie z projektu Studium koncepcji odbudowy restauracji „Wielka Gwiazda” wraz z drogą dojazdową;
- 2) uwaga do planowanej rozbudowy sanatorium „Leśnik”, sprzeciw wobec podwyższania parametrów i likwidacji drzewostanu;
- 3) sprzeciw wobec lokalizacji schroniska dla zwierząt.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) Odtworzenie restauracji „Wielka Gwiazda” planowane w kolejnych edycjach studium, jest jednym z priorytetowych zamierzeń miasta.

2) Warunki rozbudowy sanatorium „Leśnik” określa plan miejscowy.

2) Wybrana lokalizacja schroniska dla zwierząt jest efektem konsultacji społecznych.

UWAGA NR 133

Wniesiona przez [REDAKTOWANE], uwaga zawiera załącznik – opinię urbanistyczną.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wniosek o przywrócenie dla obszaru osi Administracji i Biznesu w rejonie ulicy Kasztanowej/Rzemieślniczej możliwości realizacji zabudowy wysokiej;

- 2) wprowadzenie funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej dla całości lub większości terenu;
- 3) rozważenie – w kontekście przeprowadzonych analiz komunikacyjnych wprowadzenia rozwiązań umożliwiających dostosowanie układu komunikacyjnego w partnerstwie z właścicielami terenów.

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

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) Przeprowadzone analizy skutków realizacji programu inwestycyjnego określonego w obowiązującym studium z 2010 r. dla systemu transportowego miasta wykazały konieczność ograniczenia tego programu z jednoczesnym ograniczeniem wskaźników parkingowych. Przyjęte w projekcie Studium wskaźniki wysokości i intensywności zabudowy są wskaźnikami granicznymi. Ostateczna wielkość gabarytów przyszłej zabudowy Osi Administracji i Biznesu określona zostanie w planie miejscowym.

2, 3) Dopuszczenie mieszania funkcji jest ustaleniem projektu Studium. Jednocześnie projekt Studium nie wyklucza wprowadzenia rozwiązań i porozumień umożliwiających dostosowanie układu komunikacyjnego w partnerstwie z właścicielami terenów.

UWAGA NR 134 - 1

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) dlaczego pierwsze spotkanie z mieszkańcami odbyło się dopiero 12.12.2016 r.?
- 2) co spowodowało, że UM nie zapoznał mieszkańców z powstałym dokumentem w okresie od 16.10 do 11.12.?
- 3) z powodu krótkiego czasu nie możliwa jest wnikliwa społeczna analiza wielostronicowego materiału,
- 4) Ile czasu pracował nad tym dokumentem powołany zespół?
- 5) Prosimy o podanie nazwisk ekspertów, którzy opiniowali,
- 6) Prosimy o podanie nazwisk architektów z Rady architektów przy Prezydencie, którzy podpisali dokument;
- 7) Dlaczego w Studium nie ma mowy o kulturze? Pięciokrotnie wskazuje się miejsce na budowę Sali konferencyjnej nie uwzględniając nigdzie miejsca na stałą ekspozycję zbiorów PGS (dawnego BWA);
- 8) W studium nie ma wzmianki o potrzebach dzieci i młodzieży.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1-6) bezprzedmiotowe, nieuwzględnione; 7, 8) bezprzedmiotowe, uwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1, 2) Przygotowanie projektu Studium do wyłożenia do publicznego wglądu wymaga odpowiednio długiego czasu. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określają czasu na przygotowanie projektu Studium. Uwagi nie dotyczą zawartości merytorycznej projektu Studium.

3) Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają okres wyłożenia projektu studium na co najmniej 21 dni. Projekt Studium został wyłożony w okresie od 16 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r. Projekt Studium był dostępny na stronie internetowej miasta przez okres dwóch miesięcy. Uwaga nie dotyczy zawartości merytorycznej projektu Studium.

4) Opracowanie projektu Studium przygotowanego do wyłożenia do publicznego wglądu trwało 13 miesięcy. Uwaga nie dotyczy zawartości merytorycznej projektu Studium.

5) Opinię o projekcie Studium sporządziła p. dr Danuta Kochanowska. Uwaga nie dotyczy zawartości merytorycznej projektu Studium.

6) Skład Honorowej Rady Architektury jest dostępny na stronie internetowej miasta <http://bip.sopot.pl/Article/get/id,17594.html>. Członkowie Honorowej Rady Architektury nie podpisują projektu Studium. Uwaga nie dotyczy zawartości merytorycznej projektu Studium.

7) Kultura jest pierwszą z wymienionych, ustalonych w projekcie Studium głównych funkcji usługowych miasta (pkt 2 rozdz. III).

8) Potrzeby dzieci i młodzieży uwzględnione są w szerokim zakresie w ramach funkcji mieszkaniowej, sportowej i rekreacyjnej.

UWAGA NR 134 - 2

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) sprzeciw wobec zabudowy Parku Grodowego;
- 2) sprzeciw wobec rozbudowy parkingu przy ul. Powstańców W-wy;
- 3) jakie usługi i jaka architektura przy Ergo-Arenie?
- 4) sprzeciw wobec zabudowy mieszkaniowej przy granicy z Gdańskiem, zachowanie trzcinowiska;
- 5) sprzeciw wobec drogi na skarpie równoległej do ul. Łokietka przy Ergo-Arenie;
- 6) sprzeciw wobec parkingu na ogrodach działkowych, propozycja - zamiast parkingu budownictwo mieszkaniowe, parking utrzymać wzdłuż ul. Łokietka.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 3) bezprzedmiotowa, uwzględniona; 2, 4-6) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) W projekcie Studium nie ustala się zabudowy Parku Grodowego. Projekt Studium nie zmienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego.
- 2) Projekt Studium nie zmienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego.
- 3) Zadaniem studium nie jest określanie architektury obiektów oraz szczegółowe określenie funkcji usługowych poszczególnych obiektów.
- 4) Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren położony przy granicy z Gdańskiem, w rejonie Ergo-Areny i ul. Bitwy pod Płowcami. Wartościowy przyrodniczo obszar trzcinowiska położony jest poza planowanym terenem inwestycyjnym, w granicach terenów zielonych.
- 5) Projekt Studium określa podstawowy układ drogowy, nie ustala drogi równoległej do ul. Łokietka przy Ergo-Arenie, na skarpie.
- 6) Projekt lokalizacji parkingu między ogrodami działkowymi a strefą ochronną ujęć wody Bitwy pod Płowcami jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym.

UWAGA NR 134 - 3

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) sprzeciw wobec Stawowia (należy się domyślać że autor uwagi ma na myśli planowaną zabudowę mieszkaniową w rejonie Stawowia) oraz stacji paliw Reja/Armii Krajowej;
- 2) budowa „Wielkiej Gwiazdy” może przynieść więcej szkody niż pożytku, odłożyć w czasie; zamiast „Wielkiej Gwiazdy” rewitalizacja Morskiego Oka;
- 3) sprzeciw wobec garażu na ratrak przy Łysej Górze;
- 4) Cmentarz – potrzebna ekspertyza.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1) nieuwzględniona; 2-4) bezprzedmiotowe uwzględnione

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) W rejonie Stawowia, na fragmencie terenu własności gminy przewidziana jest strefa zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczona kolorem brązowym. Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren, o którym mowa. Z kolei lokalizacja niewielkiej stacji paliw na terenie parkingu u zbiegu ulic Reja i Armii Krajowej jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym.
- 2) Odtworzenie restauracji „Wielka Gwiazda” jest ustalane w kolejnych edycjach studium Sopotu. Przewiduje się, że realizacja tego przedsięwzięcia nie nastąpi w najbliższym czasie. Kwestia wyboru „Wielkiej Gwiazdy” czy rewitalizacja Morskiego Oka nie dotyczy problematyki studium.
- 3, 4) Projekt Studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego, jego problematyka nie obejmuje lokalizacji pojedynczych garaży. Jest to problem do rozstrzygnięcia w planie miejscowym. Podobnie sprawa ekspertyz przy budowie cmentarza. Jest to problem szczegółowy wykraczający poza zagadnienia, którymi zajmuje się studium.

UWAGA NR 134 - 4

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: propozycja rozpisania konkursu międzynarodowego dla rozbudowy Algi.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwzględniona

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: w części opisowej projektu Studium Algę zaliczono do inwestycji, których projekty zalecane są do wyłaniania w drodze konkursów.

UWAGA NR 134 - 5

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) sprzeciw wobec rozbudowy Domu Pomocy Społecznej;
- 2) Wybickiego-Kochanowskiego - sprzeciw wobec rozbudowy bazy hotelowej;
- 3) Polna-3 Maja – intensywna zabudowa powoduje pęknięcia ścian;
- 4) tak dla szpitala, sprzeciw wobec lądowiska helikopterów;
- 5) 3 Maja-Chrobrego – miejsce dla Tęczowego Domu, sprzeciw wobec budowy Tęczowego Domu w przewidzianym miejscu;
- 6) wszystkie uwagi dotyczące zagospodarowania „pasów przykolejowych” zależą od 100% decyzji w sprawie „Drogi Czerwonej”;
- 7) nie dla obiektu handlowego.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 2, 5) bezprzedmiotowe, uwzględnione; 3, 6) bezprzedmiotowe, nieuwzględnione; 4) nieuwzględniona, 7) uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1, 2, 5) Projekt Studium nie zmieniają ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

3, 6) Uwagi są stwierdzeniem faktów i nie dotyczą zawartości merytorycznej projektu Studium.

4) Lądowisko helikopterów jest dopuszczone do funkcji szpitala i zdaniem organu sporządzającego studium, jest jego niezbędnym elementem w zależności od profilu świadczonych usług medycznych.

7) W projekcie Studium, w wyniku uwzględnienia szeregu wniesionych uwag zrezygnowano z planowanej lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w rejonie przystanku SKM Sopot Wyścigi.

UWAGA NR 135

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI: wniosek o uwzględnienie terenu przy ul. Sikorskiego 8/10 jako obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: projekt Studium nie zmienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Obowiązujący plan określa warunki zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Sikorskiego 8/10.

UWAGA NR 136

Wniesiona przez pp [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Jednostka R-4 Wyścigi Konne-Łokietka - sprzeciw wobec przeznaczenia ogrodów działkowych im. Wł. Łokietka i Jantar pod obszar działań inwestycyjnych;
- 2) Jednostka R-3 Południowy Pas Nadmorski - sprzeciw wobec:
 - budowy mariny w formie wyspy,
 - zespołu zabudowy mieszkaniowej przy granicy z Gdańskiem (unicestwienie korytarza ekologicznego, wejście w obszar strefy o zastrzonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych, sąsiedztwo uciążliwej Drogi Zielonej);
- 3) Jednostka M-6 Polna-3 Maja – sprzeciw wobec lądowiska dla helikopterów dla obsługi prywatnej kliniki.

ROZPATRZENIE UWAGI: uwagi nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) Tereny ogrodów działkowych przy ul. Władysława Łokietka są przewidziane na cele inwestycyjne w kolejnych edycjach studium Sopotu. Projekt studium nie zmienia również ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla tego obszaru. Jest to teren przewidziany dla usług o znaczeniu ponadlokalnym z przewagą terenów zielonych np. sportu, rekreacji, kultury. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje tu dopuszczalną powierzchnię terenu przeznaczoną pod zabudowę w wielkości 10% powierzchni działki oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% powierzchni działki.

2) Idea wyspy-mariny, która figuruje również w studium obowiązującym z 2010 r., dotyczy terenu wód morskich, położonych poza granicami miasta. Organ sporządzający studium nie widzi powodu do rezygnacji z tej idei. Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren położony przy granicy z Gdańskiem, w rejonie Ergo-Areny i ul. Bitwy pod Płowcami. Planowany obszar leży poza strefą o zaostrożonych warunkach ochrony ujęcia wód podziemnych i nie unicestwia korytarza ekologicznego, ponieważ jest usytuowany na skraju terenów zainwestowanych. Teren ten nie jest narażony na niekorzystne oddziaływanie Drogi Zielonej, ponieważ nie leży w zasięgu przeważającego zachodniego kierunku wiatrów.

3) Lądowisko helikopterów jest dopuszczone do funkcji szpitala i zdaniem organu sporządzającego studium, jest jego niezbędnym elementem w zależności od profilu świadczonych usług medycznych.

UWAGA NR 138

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: sprzeciw wobec planów budowy:

- 1) wysokościowców;
- 2) wieżowca na os. Przylesie;
- 3) stacji paliw przy ul. Reja;
- 4) biurowców;
- 5) sklepów wielkogabarytowych.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 2) bezprzedmiotowe, uwzględnione; 3, 4) nieuwzględnione; 5) uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1, 2) Projekt Studium nie przewiduje budowy wysokościowców, w tym wieżowca na terenie os. Przylesie. Maksymalne wskaźniki wysokości ustalone w projekcie Studium – 12-16 m z wyjątkami określonymi w pkt 18 rozdz. III. Wyjątki dotyczą fragmentu pasa przykolejowego w sąsiedztwie granicy z Gdańskiem, gdzie dopuszcza się zabudowę średniowysoką oraz w sąsiedztwie Ergo-Areny gdzie nowa zabudowa nie może przekraczać wysokości istniejącego obiektu.

3) Lokalizacja niewielkiej stacji paliw na terenie parkingu u zbiegu ulic Reja i Armii Krajowej jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym.

4) Idea stworzenia w części pasa przykolejowego tzw. Osi Administracji i Biznesu funkcjonuje w obecnie obowiązującym studium. Wynika ona z licznych wniosków firm starających się o lokalizację w Sopocie swoich biur oraz z charakteru południowej części pasa przykolejowego, do niedawna dzielnicy produkcyjno-magazynowo-składowej. Organ sporządzający studium nie widzi przesłanek do rezygnacji z tej idei.

5) W projekcie Studium, w wyniku uwzględnienia szeregu wniesionych uwag zrezygnowano z planowanej lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w rejonie przystanku SKM Sopot Wyścigi.

UWAGI NR 140, 141, 143, 154, 155, 156, 158

Wniesione przez [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAG:

- 1) "dworzec" jest pogwałceniem kameralności zabudowy Sopotu;
- 2) dlaczego nie wpisano Algi do dóbr kultury współczesnej?
- 3) poparcie celowości sporządzenia gminnego programu opieki nad zabytkami;
- 4) Jednostka R-1 – nie dla zabudowy Parku Grodowego;
- 5) Jednostka R-2 – nie dla całorocznej zabudowy w pasie nadmorskim;
- 6) Jednostka R-3 –
 - wykreślenie ze Studium możliwości realizacji wyspy- mariny,
 - pozostawienie ogrodów działkowych, a dojście pieszo-rowerowe przez park,
 - rozwój obiektów przez modernizację,
 - zakaz zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) Jednostka R-4 – nie dla mieszkalnictwa, pozostawienie funkcji sportowej i rekreacyjnej;

- 8) Jednostka R-5 – nie dla zabudowy mieszkaniowej, i dla stacji paliw przy ul. Reja, odbudowanie korytarza Karlikowsko-Świemirowskiego i potrzebna zmiana planu miejscowego dla dobra pałacu na Stawowiu i parku;
- 9) Jednostka R-6
 - nie dla odbudowy restauracji Wielka Gwiazda i drogi do niej,
 - potrzebne remonty ścieżek, schodków, sanatorium Leśnik wymaga remontu,
 - budowa schroniska i wyegzekwowanie środków na ten cel od właściciela gruntów przy 1 Maja, obok schroniska,
 - nie dla wycinki lasów pod cmentarz;
- 10) Jednostka C-1 – cytaty z projektu studium, brak konkluzji;
- 11) Jednostka C-2 – konieczne uporządkowanie osi moło-BMC-morskie oko- opera leśna;
- 12) Jednostka M-1 – studium odpowiada na potrzeby mieszkańców;
- 13) Jednostka M-2 – nie ma potrzeby drugiego wejścia na peron SKM;
- 14) Jednostka M-3 – nie lokalizować garażu w miejscu kotłowni, budowa centrum geriatrycznego potrzebna;
- 15) Jednostka M-4 – nie dla Zakładu Opiekuńczo-Leczniczego;
- 16) Jednostka M-5 – nie dla bazy hotelowej stadionu;
- 17) Jednostka M-6 – szpital jest potrzebny;
- 18) Jednostka M-7 – nie dla mieszkalnictwa;
- 19) Jednostka P-1 – tak dla parkingu buforowego i drugiego wejścia na peron SKM, nie dla wysokiego mieszkalnictwa, nie dla obiektu handlowego powyżej 2000 m kw.;
- 20) Jednostka P-2 – występują ograniczenia przyrodnicze, tak dla inwestycji przejść pieszych pod Al. Niepodległości i ewentualnego parkingu buforowego pod warunkiem, że nie będą zmniejszać powierzchni biologicznie czynnych.

ROZPATRZENIE UWAG: 1-3, 6-9, 15, 16, 18) bezprzedmiotowe, nieuwzględnione; 4, 5, 10-13, 17) bezprzedmiotowe, uwzględnione; 14, 19, 20) uwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG:

- 1) Jest to osobista opinia autora uwagi. Uwaga nie dotyczy zawartości merytorycznej projektu Studium.
- 2) Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza przebudowę i rozbudowę budynku „Algi”, co wyklucza możliwość ujęcia go na liście obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej.
- 3) Poparcie zapisów projektu Studium nie jest uwagą dotyczącą zawartości merytorycznej projektu Studium.
- 4) W projekcie Studium nie ustala się zabudowy Parku Grodowego. Ustalenia projektu Studium nie zmieniają ustaleń obowiązującego planu miejscowego.
- 5) W projekcie Studium nie przewiduje się nowej całorocznej zabudowy w pasie plaż i wydmy.
- 6) Idea wyspy-mariny dotyczy terenu wód morskich, poza granicami miasta; idea ta figuruje również w studium obowiązującym z 2010 r. Organ sporządzający studium nie widzi powodu do rezygnacji z tej idei. Tereny ogrodów działkowych przy ul. Władysława Łokietka są przewidziane na cele inwestycyjne w kolejnych edycjach studium Sopotu. Projekt studium nie zmienia również ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla tego obszaru. Jest to teren przewidziany dla usług o znaczeniu ponadlokalnym z przewagą terenów zielonych np. sportu, rekreacji, kultury. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje tu dopuszczalną powierzchnię terenu przeznaczoną pod zabudowę w wielkości 10% powierzchni działki oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 80% powierzchni działki. Projekt Studium nie wyklucza możliwości „rozwoju obiektów przez modernizację”. Wprowadzenie zakazu zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej doprowadziłoby do paraliżu rozwoju miasta. Przepisy dotyczące ochrony uzdrowiskowej oraz ochrony konserwatorskiej wprowadzają wystarczająco rygorystyczne normy w zakresie udziału terenów biologicznie czynnych.
- 7) Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest pas terenu między ul. Łokietka a Hipodromem w jednostce R-4.
- 8) W projekcie Studium tereny zainwestowane Sopotu oddzielone są od Gdańska i Gdyni pasami zieleni – korytarzami ekologicznymi, podobnie jak w Studium obowiązującym z roku 2010. Wprowadzone, niewielkie zmiany w pasie terenu oddzielającym tereny zainwestowane Sopotu od Gdańska nie łamią tej zasady. Lokalizacja niewielkiej stacji paliw na terenie parkingu u zbiegu ulic Reja i Armii Krajowej jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym. Projekt Studium nie wyklucza zmiany planu miejscowego dla dobra pałacu na Stawowiu i parku.

9) Odtworzenie restauracji „Wielka Gwiazda” jest ustalane w kolejnych edycjach studium Sopotu. Przewiduje się, że realizacja tego przedsięwzięcia nie nastąpi w najbliższym czasie. Organ sporządzający studium nie widzi przesłanek do rezygnacji z tej idei. Organizacja remontów ścieżek w lesie, a także sposób finansowanie inwestycji, w tym schroniska dla zwierząt nie jest przedmiotem ustaleń studium. Budowa cmentarza na terenie leśnym nie wymaga wycinki lasów, czego przykładem jest Cmentarz Komunalny w Sopocie.

10-13) Potrzeba uporządkowania nie jest przedmiotem ustaleń studium. Projekt Studium jedynie dopuszcza budowę drugiego wejścia na peron przystanku SKM Kamienny Potok.

14) Uznając zasadność wniesionej uwagi do projektu Studium wprowadzono korektę i wyeliminowano z ważniejszych działań inwestycyjnych przebudowę obiektu kotłowni na funkcje parkingu i usług. Wprowadzono w zamian przebudowę obiektu kotłowni na funkcje mieszkaniowe.

15, 16) Projekt Studium nie zmienia ustaleń planów miejscowych.

17, 18) Określone w projekcie Studium przeznaczenie dominujące: mieszkalnictwo dla jednostki M-7 wynika ze stanu istniejącego. W jednostce M-7 dominuje funkcja mieszkaniowa.

19) W projekcie Studium, w wyniku uwzględnienia szeregu wniesionych uwag zrezygnowano z planowanej lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w rejonie przystanku SKM Sopot Wyścigi. Projekt Studium nie zakłada wysokiego budownictwa mieszkaniowego w jednostce P-1. Uwaga dotyczy nieprecyzyjnego sformułowania „układ zabudowy wysokiej grzebieniowy”. Zapisy projektu studium określają maksymalną wysokość dla Jednostki P-1 na terenie między Drogą Zieloną i ul. Kasztanową oraz w pasie terenu między ul. Rzemieślniczą i terenami kolejowymi, jako zabudowę średniowysoką. W celu wyeliminowania możliwości różnej interpretacji ustaleń sformułowanie poprawiono na „układ planowanej zabudowy średniowysokiej - grzebieniowy”.

20) Uwzględniając zasadność wniesionej uwagi skorygowano tekst projektu Studium poprzez uzupełnienie ważniejszych ograniczeń rozwoju w zakresie ochrony przyrody w jednostce P-2.

Wniesione uwagi dążą praktycznie do całkowitego zatrzymania rozwoju miasta w celu ochrony istniejących zasobów środowiska. Intencją ustaleń projektu Studium 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*).

UWAGA NR 142

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) obiekt handlowy powyżej 2000 m kw. nie jest potrzebny;
- 2) budownictwo mieszkaniowo-usługowe za Ergo-Areną – powinien zostać jako rezerwowany dla potrzeb wody pitnej.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1) uwzględniona; 2) bezprzedmiotowa nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) W projekcie Studium, w wyniku uwzględnienia szeregu wniesionych uwag zrezygnowano z planowanej lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w rejonie przystanku SKM Sopot Wyścigi.
- 2) Sopot posiada nadwyżki wody pitnej z istniejących ujęć wody.

UWAGA NR 144

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) polityka parkingowa – liczba planowanych miejsc parkingowych jest niewystarczająca, szczególnie w rejonie Ergo-Areny, nie widać miejsc pod parkingi buforowe;
- 2) ruch drogowy - prognozy z 2007 r., brakuje Ergo-Areny, czy planowana zabudowa mieszkaniowa (ok. 500 mieszkań) przy Ergo-Arenie oraz obecnie realizowana przy ul. Bitwy pod Płowcami zostały uwzględnione przy analizie natężeń ruchu drogowego? Czy zostały wykonane aktualne analizy z wyliczeniami?;
- 3) system przestrzeni publicznych – zabudowywanie kolejnych wolnych przestrzeni między budynkami powoduje ograniczenie przestrzeni publicznych;

- 4) konkursy architektoniczne i urbanistyczne – powinny być przeprowadzane;
- 5) funkcja uzdrowiskowa – należy rozważyć, czy będziemy kontynuować rozwój funkcji uzdrowiskowej, czy z niej zrezygnujemy na korzyść funkcji rekreacyjnej i konferencyjnej;
- 6) funkcja mieszkaniowa – planowana wielkość zabudowy w rozproszeniu ok. 250 mieszkań wydaje się być wystarczająca, sprzeciw wobec planowanej zabudowy w rejonie Ergo-Areny, jednostka R-5 powinna mieć granice między ogrodami działkowymi a budynkami mieszkalnymi.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 3-5) bezprzedmiotowe uwzględnione; 2, 6) bezprzedmiotowe nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) W projekcie Studium przewidziano lokalizację nowych parkingów tam, gdzie jest to możliwe. W myśl przepisów ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zadaniem studium w zakresie problematyki transportowej jest określenie kierunków rozwoju komunikacji. Sposób podejścia do tego tematu ustawodawca pozostawia organowi sporządzającemu studium. Uznano, że przy lokalizowaniu nowych większych inwestycji jedynym, praktycznie możliwym i wystarczającym rozwiązaniem jest każdorazowo sporządzana analiza skutków takiego zamierzenia dla systemu transportowego miasta. Przykładem tego rodzaju działań jest Oś Administracji i Biznesu, dla którego to obszaru przeprowadzona analiza wykazała konieczność ograniczenia programu inwestycyjnego oraz ograniczenie wskaźników parkingowych. Zdaniem organu sporządzającego studium projekt polityki parkingowej miasta (w tym urbanistyczne wskaźniki parkingowe, opłaty parkingowe, rozmieszczenie parkingów strategicznych i Park&Ride itp.) może być, o ile zaistnieje taka potrzeba, przedmiotem niezależnego od projektu Studium, oddzielnego opracowania, z wykonaniem inwentaryzacji miejsc parkingowych w mieście, bilansu miejsc postojowych, badań zachowań parkingowych, wykorzystania parkingów, rotacji parkingowej itp.).

2) Przedstawione w projekcie Studium prognozy ruchu na rok 2020 zostały wykonane w ramach projektu koncepcyjnego Drogi Czerwonej (2007 r.). Od tej pory dla miasta nie były wykonywane szczegółowe prognozy ruchu. Analiz takich nie wykonano także w ramach projektu Studium z uwagi na fakt, że wymagają one pozyskania danych z badań zachowań transportowych i pomiarów ruchu, a takie badania i pomiary nie są ujęte w problematyce studium. Przedstawione na kartogramach natężenia zostały oszacowane w sposób prawidłowy z punktu widzenia celu jakiemu miały służyć, a mianowicie pokazać poziom natężeń ruchu na planowanej Drodze Czerwonej i zmiany natężeń na głównych ciągach do niej równoległych. Kartogramy mają charakter poglądowy, opracowane zostały na poglądowych mapach i nie ma potrzeby ich uszczegółowiania o nie ujęte w schemacie ulice. Szczegółowa analiza wpływu zmian natężenia ruchu na emisję hałasu i spalin nie była celem zarówno tej prognozy jak i transportowej problematyki Studium. Należy zaznaczyć, że przedstawione prognozowane natężenia ruchu są natężeniami wynikającymi z zapotrzebowania na przemieszczanie się, a nie z możliwości obsługi ruchu przez układ drogowy. Niewielkie na niektórych, istniejących odcinkach zmiany natężeń spowodowane budową Drogi Czerwonej świadczą także o tym, że w okresie prognozy samo miasto jest dużym generatorem ruchu, który musi być obsługiwany przez istniejący układ uliczny. Droga Czerwona nie mająca węzłów w centralnych obszarach Sopotu w niewielkim stopniu obsługuje ruch wewnętrzny, też z tego powodu ulice poprzeczne do Drogi Czerwonej mogą być obciążone większym ruchem niż w przypadku braku Drogi Czerwonej.

Zdaniem organu sporządzającego studium szczegółowe prognozy ruchu mogą zostać wykonane (o ile zaistnieje taka potrzeba) w ramach oddzielnego studium transportowego miasta, bazując na aktualnych badaniach ruchu, uszczegółowionym modelu ruchu (zarówno samochodów indywidualnych jak i transportu zbiorowego, w tym SKM).

3) Problem zabudowywania wolnych przestrzeni między budynkami dotyczy regulacji w planach miejscowych.

4) Potrzeba sporządzania konkursów architektonicznych i urbanistycznych w węzłowych punktach miasta jest zasygnalizowana w części tekstowej projektu Studium (rozdz. III, pkt 3).

5) Funkcja uzdrowiskowa w projekcie Studium jest obok rekreacji jedną z dwóch głównych funkcji o zasięgu ponadlokalnym Sopotu (rozdz. III, pkt 2). W związku z tym jej rozwój został uznany za jeden z priorytetów w polityce przestrzennej miasta.

6) W ocenie organu sporządzającego studium 250 mieszkań, o których mowa w uwadze nie zahamuje tendencji spadkowej liczby mieszkańców. W projekcie Studium tereny zainwestowane Sopotu oddzielone są od Gdańska i Gdyni pasami zieleni – korytarzami ekologicznymi, podobnie jak w Studium obowiązującym z roku 2010. Wprowadzone, niewielkie zmiany w pasie terenu oddzielającym tereny zainwestowane Sopotu od Gdańska nie łamią tej zasady. Granica między terenami inwestycyjnymi a ogrodami działkowymi jest określona poprzez zróżnicowanie kolorów na Rysunku studium Nr 1.

UWAGA NR 145

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Jednostka R-1 – str. 213 wykreślenie pkt 1, ppkt 2; pkt 2, ppkt 2; pkt 4, ppkt 1, 2, 4 (w zakresie parkingu przy ul. Sępiej);
- 2) Jednostka R-2 – str. 215 wykreślenie pkt 1, ppkt 2 (w zakresie parkingu w rejonie ul. Powstańców W-wy i Potoku Kamiennego), pkt 5 dodać zdanie o zakazie budowy całorocznych budynków w strefie nadmorskiej i zakazie rozbudowy istniejących oraz o całkowitej ochronie klifu. Tabela 12 – wykreślić lp 2 park północny
- 3) Jednostka R-3
 - str. 215 wykreślenie pkt 1 ppkt 2 (w zakresie treści o funkcjach związanych z mariną w formie wyspy), pkt 2 ppkt 2,
 - str. 216 wykreślenie pkt 4 ppkt 1, 3, 4-6, 7 (w zakresie treści oraz ewentualny dojazd do planowanej mariny) Tabela 12 – wykreślić lp 6 ul. Polna,
- 4) Jednostka R-4
 - str. 216 wykreślenie pkt 1 ppkt 2, pkt 2 ppkt 1 (w zakresie zmian w strukturze przestrzennej jednostki),
 - str. 217 wykreślenie pkt 4 ppkt 1, 2; w ppkt 3 dopisanie bez zmniejszania pow. biol. czynnej, w ppkt 4 wykreślenie zdania o sali konferencyjnej, w ppkt 5 dopisanie bez zmniejszania pow. biol. czynnej, nawierzchnia szutrowa lub kamienista' pkt 5 ppkt 1 dopisanie bez zmniejszania pow. biol. czynnej, wykreślenie pkt 5 ppkt 1, 3 oraz dopisanie ppkt z treścią o dążeniu do odtworzenia korytarza ekologicznego Karlikowsko-Święmirowskiego;
- 5) Jednostka R-5 str. 218 wykreślenie pkt 1 ppkt 1b, w ppkt 2 d dopisanie rekreacja, wykreślenie pkt 2, w pkt 4 ppkt 1 powinno być bez możliwości rozbudowy, wykreślenie pkt 4 ppkt 2, 3, 6;
- 6) Jednostka R-6 str. 219 pkt 2 ppkt 2c, d ma być bez możliwości rozbudowy, wykreślenie pkt 4 ppkt 1, 2, w pkt 4 ppkt 4 dopisać bez zmniejszania pow. biol. czynnej, w ppkt 5 zmienić rozbudowę na modernizację sanatorium Leśnik bez zmniejszania pow. biol. czynnej, wykreślenie ppkt 6, 7;
- 7) Jednostka C-1 – str. 221 wykreślenie pkt 4 ppkt 2, w pkt 5 (str. 222) dopisać zachowanie Algi;
- 8) Jednostka P-1 str. 232 pkt 1 ppkt 2, 1 zamiast usług z zakresu otoczenia biznesu mieszkalnictwo i usług z zakresu otoczenia biznesu, pkt 2 zamiast osi Adm. I Biznesu os mieszkalnictwa i biznesu, pkt 4 ppkt 1 zamiast obiekty biurowe mieszkania i obiekty biurowe, wykreślenie pkt 4 ppkt 2, 6, w pkt 5 ppkt 1a zamiast dopuszczenia budynków średniowysokich – budynki z wysokością nieprzekraczającą wysokości dotychczasowych bez możliwości dominacji;
- 9) Jednostka P-2 str. 233 pkt 1 ppkt 2a dopisać mieszkalnictwo, ppkt 2b zamiast mieszkalnictwa zieleń: park i potoki, wykreślenie pkt 2, pkt 3 ppkt 2 zamiast nie występują – występują w części południowej. Tab. 12 wykreślenie lp. 1 Niepodległość/Sępieja.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 2, 4, 9) częściowo uwzględnione; 3, 5-8) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla proponowanych zmian z wyjątkiem wykreślenia wariantowej lokalizacji sali konferencyjnej w rejonie Zamkowej Góry. W projekcie Studium zrezygnowano z prób ustalenia konkretnych lokalizacji Sali konferencyjnej na terenie miasta. Lokalizację pozostawiono do ustalenia w ramach planów miejscowych.
- 2) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla proponowanych zmian z wyjątkiem uwzględnienia ochrony Klifu Sopockiego w ważniejszych uwarunkowaniach rozwoju. W projekcie Studium nie przewiduje się nowej całorocznej zabudowy w pasie plaż i wydm.
- 3) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla proponowanych zmian. Idea wyspy-mariny dotyczy terenu wód morskich, poza granicami miasta. Idea ta figuruje również w studium obowiązującym z 2010 r.
- 4) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla proponowanych zmian z wyjątkiem wprowadzenia zapisu zalecającego działania w kierunku odtworzenia korytarza ekologicznego Karlikowsko-Święmirowskiego oraz wykreślenia wariantowej lokalizacji sali konferencyjnej w rejonie Zamkowej Góry. W projekcie Studium zrezygnowano z prób ustalenia konkretnych lokalizacji Sali konferencyjnej na terenie miasta. Lokalizację pozostawiono do ustalenia w ramach planów miejscowych.
- 5-8) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla proponowanych zmian.

9) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla proponowanych zmian z wyjątkiem uzupełnienia ważniejszych ograniczeń rozwoju w zakresie przyrody w jednostce P-2.

Wniezione uwagi dążą praktycznie do całkowitego zatrzymania rozwoju miasta w celu ochrony istniejących zasobów środowiska. Intencją ustaleń projektu Studium 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*).

UWAGA NR 147

Wnieiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) priorytetem winno być utrzymanie funkcji uzdrowiska;
- 2) priorytetem winno być zdefiniowanie zakresu i form ochrony korytarza ekologicznego Świemirowsko-Karlikowskiego, konieczność utrzymania wyraźnego wydzielenia zielenią od strony Gdańska;
- 3) akceptacja zabudowy mieszkaniowej przy granicy z Gdańskiem z prośbą o uwzględnienie wniosków:
 - a) stymulowanie przez Sopot migracji z miast ościennych,
 - b) mieszkania gmina powinna wynajmować osobom, które zdecydowane są zameldować się w Sopocie, nowe tereny pod zabudowę nie powinny być sprzedawane bez zapewnienia wpływu na rodzaj i jakość budownictwa,
 - c) utrzymać wysokość nowej zabudowy do 12,5 m,
 - d) usunąć wysokość do 30 m obok Ergo-Areny,
 - e) nowa zabudowa powinna być zorientowana na kierunku wschód – zachód,
 - f) wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dla działek powinny być takie jak wymaga tego ustawa o uzdrowiskach,
 - g) dla zabudowy na południe od ul. Polnej zachować wysokie wskaźniki parkingowe i ograniczyć budowę parkingów podziemnych (lej depresyjny),
 - h) wykluczyć możliwość lokalizacji Sali konferencyjnej przy granicy z Gdańskiem,
 - i) wykluczyć możliwość budowy hotelu na Hipodromie,
 - j) w granicach strefy A nie można lokalizować campingów,
 - k) preferencje dla ciepła systemowego w jednostkach R3 i R4,
 - l) usunąć pkt 17.2.3.9. - przebudowa odcinka otwartego koryta Potoku nr 2 (Lasek Karlikowski) na długości 115 m,
 - m) po stronie wschodniej ul. Bitwy pod Płowcami wprowadzić zakaz zabudowy od Pl. Rybaków do terenu górniczego,
 - n) teren między Hipodromem a ul. Łokietka pozostawić jako niezabudowany,
 - o) należy dokonać analizy Prognozy oddziaływania na środowisko i zapisać działania łagodzące i kompensacje przyrodnicze,
 - p) ograniczyć ruch samochodowy na ul. Bitwy pod Płowcami – klasa L/2, częściowo jednokierunkowa,
 - q) dane dotyczące obciążenia komunikacji nie uwzględniają nowych inwestycji; wniosek aby w nowych planach w jednostkach R3 i R4 wymagać analiz wpływu inwestycji na system komunikacji w Dolnym Sopocie,
 - r) jako działanie priorytetowe zapisać budowę Drogi Zielonej,
 - s) odstąpić od projektu realizacji Drogi Czerwonej w kontekście prognoz natężenia ruchu na rzecz rozbudowy obwodnicy o kolejne pasy ruchu.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 3a-c, e, g, h, j, k, o, p, q, r) bezprzedmiotowe, uwzględnione; 2) uwzględniona; 3d, f, i, l, m, n, s) nieuwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) Funkcja uzdrowiskowa w projekcie Studium jest obok rekreacji jedną z dwóch głównych funkcji o zasięgu ponadlokalnym Sopotu (rozdz. III, pkt 2). W związku z tym jej rozwój został uznany za jeden z priorytetów w polityce przestrzennej miasta.

2) Wprowadzono zapis w jednostce R-4 zalecający działania w kierunku odtworzenia korytarza ekologicznego Karlikowsko-Świemirowskiego.

3a-c, e) Ustalenia projektu Studium nie wykluczają możliwości realizacji wnioskowanych postulatów.

3d) Przyjęta wysokość zabudowy w rejonie Ergo-Areny uzyskała pozytywną opinię PWKZ

3f) Ustawa o uzdrowiskach ustala minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowiskowej, nie ustala powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wymaganym w ustawie o uzdrowiskach dla terenów zieleni jest niemożliwe ze względów praktycznych np. w odniesieniu do zabudowy istniejącej. Ustalone w projekcie Studium graniczne wielkości powierzchni biologicznie czynnej uzyskały pozytywne opinie organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska, między innymi Dyrektora RDOŚ i Ministerstwo Zdrowia.

3g, h) Ustalenia projektu Studium nie wykluczają możliwości realizacji wnioskowanych postulatów.

3i) Planowany hotel na terenie Hipodromu jest inwestycją potrzebną dla działalności tego obiektu. Trwają prace nad planem miejscowym, który określi jego gabaryty w uzgodnieniu z PWKZ. Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z tego zamierzenia.

3j, k) Ustalenia projektu Studium nie wykluczają możliwości realizacji wnioskowanych postulatów.

3l) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z planowanej przebudowy odcinka otwartego koryta Potoku nr 2 (Lasek Karlikowski).

3m, n) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z planowanej zabudowy pasa terenu między ul. Łokietka a Hipodromem oraz z zamierzeń zawartych w obowiązujących planach miejscowych w rejonie Pl. Rybaków i studni Św. Wojciecha.

3o, p) Ustalenia projektu Studium nie wykluczają możliwości ponownej analizy Prognozy oddziaływania na środowisko. Organizacja ruchu nie jest przedmiotem ustaleń Studium. Projekt Studium dopuszcza dla ul. Bitwy pod Płowcami klasę L1/2.

3q) Przedstawione w projekcie Studium prognozy ruchu na rok 2020 zostały wykonane w ramach projektu koncepcyjnego Drogi Czerwonej (2007 r.). Od tej pory dla miasta nie były wykonywane szczegółowe prognozy ruchu. Analiz takich nie wykonano także w ramach projektu Studium z uwagi na fakt, że wymagają one pozyskania danych z badań zachowań transportowych i pomiarów ruchu, a takie badania i pomiary nie są ujęte w problematyce studium. Przedstawione na kartogramach natężenia zostały oszacowane w sposób prawidłowy z punktu widzenia celu jakiemu miały służyć, a mianowicie pokazać poziom natężeń ruchu na planowanej Drodze Czerwonej i zmiany natężeń na głównych ciągach do niej równoległych. Kartogramy mają charakter poglądowy, opracowane zostały na poglądowych mapach i nie ma potrzeby ich uszczegółowiania o nie ujęte w schemacie ulice. Szczegółowa analiza wpływu zmian natężenia ruchu na emisję hałasu i spalin nie była celem zarówno tej prognozy jak i transportowej problematyki Studium. Należy zaznaczyć, że przedstawione prognozowane natężenia ruchu są natężeniami wynikającymi z zapotrzebowania na przemieszczanie się, a nie z możliwości obsługi ruchu przez układ drogowy. Niewielkie na niektórych, istniejących odcinkach zmiany natężeń spowodowane budową Drogi Czerwonej świadczą także o tym, że w okresie prognozy samo miasto jest dużym generatorem ruchu, który musi być obsługiwany przez istniejący układ uliczny. Droga Czerwona nie mająca węzłów w centralnych obszarach Sopotu w niewielkim stopniu obsługuje ruch wewnętrzny, też z tego powodu ulice poprzeczne do Drogi Czerwonej mogą być obciążone większym ruchem niż w przypadku braku Drogi Czerwonej. Zdaniem organu sporządzającego studium szczegółowe prognozy ruchu mogą zostać wykonane (o ile zaistnieje taka potrzeba) w ramach oddzielnego studium transportowego miasta, bazując na aktualnych badaniach ruchu, uszczegółowionym modelu ruchu (zarówno samochodów indywidualnych jak i transportu zbiorowego, w tym SKM).

3r) Budowa Drogi Zielonej jest jednym z priorytetów polityki przestrzennej miasta.

3s) Droga Czerwona jest obecna we wszystkich dokumentach planistycznych wyższego rzędu, które studium musi uwzględniać. Zdania specjalistów z zakresu transportu są podzielone w ocenie jej skuteczności w odciążeniu miasta od ruchu tranzytowego. Na obecnym etapie projekt Studium musi uwzględniać ustalenia planu metropolii i województwa.

UWAGA NR 148

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI: dotyczy uchwały XIX/271/2016 z dn. 20.06.2016.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: uwaga nie dotyczy projektu Studium.

UWAGA NR 149

Wniesiona przez p. [REDACTED]

TREŚĆ UWAGI:

- 1) rozważyć czy lokalizacja zabudowy wzdłuż ul Łokietka jest właściwa (obecnie ok. 258 miejsc postojowych);
- 2) z bilansu miejsc postojowych odjąć ok. 440 miejsc (w pasie Drogi Zielonej i wzdłuż ul. Łokietka);
- 3) w zapisie studium powinno być uwarunkowanie zabudowy przy ul. Łokietka od wybudowania parkingu wielopoziomowego przy Ergo-Arenie.

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

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1, 3) Do projektu Studium wprowadzono korektę uzależniającą możliwość zabudowy wzdłuż ul. Łokietka przy Hipodromie od budowy parkingu przy Ergo-Arenie oraz w części terenu planowanej zabudowy przewidziano parking ogólnodostępny.

2) Budowa parkingu wielopoziomowego przy Ergo-Arenie zrekompensuje straty wynikłe z zajęcia terenów czasowo użytkowanych jako parkingi (w pasie Drogi Zielonej i wzdłuż ul. Łokietka przy Hipodromie).

UWAGI NR 150, 151, 153

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAG: sprzeciw wobec rozbudowy cmentarza katolickiego w kierunku terenów mieszkaniowych.

ROZPATRZENIE UWAG: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: teren Cmentarza Katolickiego określony w projekcie Studium jest tożsamy z terenem ustalonym w planie miejscowym.

UWAGA NR 152

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI: uwaga do Prognozy oddziaływania na środowisko - sprzeciw wobec rozbudowy cmentarza katolickiego w kierunku terenów mieszkaniowych.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: teren Cmentarza Katolickiego określony w projekcie Studium jest tożsamy z terenem ustalonym w planie miejscowym.

UWAGA NR 157

Wniesiona przez pp. [REDACTED]

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wniosek o dodatkowe połączenie autobusowe z os. Mickiewicza w kierunku Łazienek Pn lub aż do Aquaparku;
- 2) nie dla rozbudowy Domu Pomocy Społecznej w os. Mickiewicza.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Projekt Studium nie wyklucza możliwości dodatkowych połączeń autobusowych.
- 2) Projekt Studium nie zmienia ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

UWAGA NR 159

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) utrzymać obecny stan terenów biologicznie czynnych kompleksu skwerów należących do parku Haffnera między ulicami Władysława IV, Kościuszki, Chopina, i Sobieskiego;
- 2) wyjaśnić różnice między ustaleniami studium dla jednostki M-7 a treścią Prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) wyjaśnić zapisy Prognozy w Tabeli nr 20;
- 4) wyjaśnić na jakim terenie jednostki M-7 dojdzie do zniszczenia szaty roślinnej;

- 5) wyjaśnić na jakim obszarze w jednostce M-7 dojdzie do miejscowego znaczącego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wyjaśnić na jakim terenie w jednostce M-7 dojdzie do pogorszenia klimatu lokalnego;
- 7) wyjaśnić dlaczego na terenie jednostki M-7 dojdzie do zmian stanu aerosanitarne, Tabela 20 Prognozy;
- 8) wskazać jakie inwestycje spowodują zmianę warunków akustycznych w jednostce M-7;
- 9) sprecyzować jakie nowe wysokie wartości materialne powstaną w jednostce M-7;
- 10) wskazać jakie zmiany mają nastąpić w składzie gatunkowym i ilości zwierząt na terenie jednostki M-7.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1) bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) Projekt Studium nie zmienia ustaleń obowiązującego planu miejscowego.
 2-10) Uwagi oznaczone nr 2-10 nie są uwagami w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ mają formę wniosku o wyjaśnienie, organ sporządzający studium musi rozstrzygnąć uwagi poprzez uwzględnienie, bądź nieuwzględnienie; uwag nr 2-10 nie można w ten sposób rozstrzygnąć. Jednocześnie wyjaśnia się, że Tabela 20 w Prognozie oddziaływania na środowisko przedstawiająca skutki ustaleń projektu studium na terenach jednostki M-7 zawiera między innymi skutki środowiskowe odnoszące się do poszczególnych komponentów środowiska, które mogą powstać miejscowo na terenach ewentualnych nowych inwestycji. Ponieważ jednostka M-7 obejmuje teren prawie w całości zainwestowany, z niewielkimi możliwościami nowej zabudowy, skutki, o których mowa w tabeli nr 20, będą dotyczyły tylko ewentualnej zabudowy plombowej.

UWAGA NR 160

Wniesiona przez pp. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) protest przeciwko planowanemu zespołowi usług handlowych przy Al. Niepodległości, w tym obiektu o pow. sprzedaży powyżej 2000 m kw.
- 2) na mapie studium nie ma szpitala, protest przeciwko lokalizacji lądowiska dla helikopterów;
- 3) sprzeciw wobec stacji paliw przy ul. Reja.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1) uwzględniona 2) bezprzedmiotowa, uwzględniona; 3) nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

1) W projekcie Studium, w wyniku uwzględnienia szeregu wniesionych uwag zrezygnowano z planowanej lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w rejonie przystanku SKM Sopot Wyścigi.
 2) Teren szpitala położony jest w granicach określonych na Rysunku studium Nr 1 terenach mieszkaniowo-usługowych. Granice lokalizacji określa plan miejscowy. Lądowisko helikopterów jest dopuszczone do funkcji szpitala i zdaniem organu sporządzającego studium, jest jego niezbędnym elementem w zależności od profilu świadczonych usług medycznych..
 3) Lokalizacja niewielkiej stacji paliw na terenie parkingu u zbiegu ulic Reja i Armii Krajowej jest zgodna z obowiązującym planem miejscowym.

UWAGA NR 161

Wniesiona przez p. [REDACTED]

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w oznaczeniach rysunku studium brakuje rozróżnienia zabudowy wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) zasięg planowanego cmentarza komunalnego jest inny niż w planie miejscowym;
- 3) linia 110 kV została na odcinku przy granicy z Gdynią skablowana i strefa ochronna nie musi być zaznaczona;
- 4) trasa piesza od centrum do Opery Leśnej prowadzi na północ od hotelu Opera, a nie po szosie;
- 5) źle poprowadzona linia martwego klifu i brak oznaczenia na odcinku;
- 6) propozycja wpisu na listę dóbr kultury współczesnej: I Liceum, przychodni przy ul. Chrobrego, budynku jednorodzinnej przy ul. Polnej 22, Algi.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1, 6) nieuwzględnione; 2) bezprzedmiotowa, nieuwzględniona; 3-5) uwzględnione.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Oznaczenia rysunków studium są dostosowane do ujednoliconych oznaczeń rekomendowanych dla studiów w obszarze metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot.
- 2) Zasięg Cmentarza Komunalnego ograniczono od strony ul. Obodrzyców do grzbietu wzniesień zgodnie z wnioskami mieszkańców.
- 3, 4, 5) Uwagi uwzględnione.
- 6) I Liceum jest wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, co uniemożliwia wpis na listę dóbr kultury współczesnej. Przychodnia przy ul. Chrobrego i budynek przy ul. Polnej 22 nie są obiektami rangi odpowiadającej przyjętym kryteriom wpisu na listę dóbr kultury współczesnej. Obowiązujący plan miejscowy przewiduje rozbudowę Algi co uniemożliwia ujęcie tego obiektu na omawianej liście.

UWAGA NR 162

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: projekt Studium powinien określić obszar „zabudowy śródmiejskiej” w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: ze względu na brak możliwości ścisłego określenia granic obszaru zabudowy śródmiejskiej, a także z uwagi na fakt, że obowiązujące przepisy pozwalają na decydowanie o obszarze śródmieścia na podstawie stanu faktycznego, a ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala wprost konieczności określenia tego obszaru w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uwagę uznaje się za bezzasadną.

UWAGA NR 163

Wniesiona przez [REDAKTOWANE] dotyczy działek 15/25, 15/27, 15/28, 15/32 obręb Sopot.

TREŚĆ UWAGI: wniosek o intensywność 3,0 z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika w przypadku nadziemnych kondygnacji garażowych.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: w projekcie Studium, w wyniku uwzględnienia szeregu wniesionych uwag zrezygnowano z planowanej lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m kw. w rejonie przystanku SKM Sopot Wyścigi. Na terenie działek, o których mowa w uwadze przewiduje się zamiennie parking łącznie z usługami związanymi z funkcją parkingową.

UWAGA NR 165

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) budowa parkingów podziemnych dwukondygnacyjnych tam, gdzie to jest możliwe; np. róg ul. Armii Krajowej i 23 Marca; przy Almie i w innych miejscach;
- 2) wniosek o nieposzerzanie cmentarza katolickiego do granicy z osiedlem Przylesie – pozostawić pas lasu. Cmentarz Komunalny powiększyć w stronę Brodwinia;
- 3) przyspieszyć poszerzenie ul. Spacerowej do Obwodnicy o drugi pas ruchu w obu kierunkach;
- 4) organizacja zbiórki i kompostowania odpadów roślinnych i skorup jajek z gospodarstw domowych;
- 5) wprowadzenie segregacji odpadów na cmentarzach;
- 6) budowa wieży widokowej na wzgórzu przed Operą Leśną (tak, jak było dawniej);
- 7) mini park leśny za pętlą autobusową przy ul. 23 Marca – w kierunku sanatorium Leśnik;
- 8) Park Północny – duży zielony skwer obsadzić niskimi krzewami i kwiatami, ew. małe oczko wodne z fontanną (woda z pobliskiego strumienia);
- 9) zaniedbany las za parkiem północnym - w stronę Orłowa zmienić na ogród botaniczny;

- 10) dworzec – ogłuszający hałas na I piętrze spowodowany otwartą przestrzenią w pionie z parteru w górę;
- 11) systematycznie sprzątać i myć schody w tunelach pod ul. Bohaterów Monte Cassino;
- 12) Przyspieszyć zagospodarowanie terenu za Strażą Pożarną i UG;
- 13) „Morskie Oko” przed Operą Leśną – zrobić ogród wodny z małą fontanną i małymi, pływającymi łódeczkami. Zbocza obsadzić odpowiednią roślinnością;
- 14) rozwiązać problem zanieczyszczenia tras spacerowych przez psie kupy; psie toalety na osiedlach i psie pampersiki na dłuższe spacery.
- 15) Sopotkie błonia – między drzewami zainstalować urządzenia do rekreacji tak jak we Francji, np. spacerowe siatki między drzewami, kolejka linowo-szynowa z siedziskami w kształcie łupinek orzecha, zbiorowe huśtawki dla dzieci w kształcie warkocza;
- 16) zabezpieczyć miasto przed inwazją dzików;
- 17) przywrócić dawną architekturę i wysokość budynkom:
 - przy ul. Podjazd – kilka niskich lokali,
 - róg ulic Chopina i Kościuszki – niska zabudowa,
 - bar przy ul. BMC – naprzeciwko ul. Obr. Westerplatte.

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAG: ustalenia projektu Studium nie wykluczają możliwości realizacji wnioskowanych postulatów.

UWAGA NR 166

Wniesiona przez [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: wniosek o odtworzenie zabudowy zespołu Domu Polskiego przy ul. Grunwaldzkiej 11.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: po wnikliwej analizie wniosku do studium oraz wniesionej przedmiotowej uwagi, organ sporządzający studium nie widzi możliwości jej uwzględnienia. Powojenna tradycja tego miejsca, jako przestrzeni otwartej umożliwiającej wgląd na zieleni Parku Południowego z bryłą zabytkowego kościoła ewangelickiego, wyklucza możliwość wprowadzenia nowej zabudowy.

UWAGA NR 167

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE]

TREŚĆ UWAGI: protest przeciwko przebiegowi ul. Leśnej przez ROD im. Wybickiego i jej połączeniu z ul. Smolną (str. 163 opisu)

ROZPATRZENIE UWAGI: bezprzedmiotowa, uwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: kartogramy prognozowanych natężeń ruchu zostały opracowane na schematycznych, uproszczonych mapach Sopotu. Mapy te są podkładem dla kartogramów. Treść tych map ma znaczenie poglądowe i nie jest w żadnym wypadku ustaleniem projektu Studium. Ustalenia graficzne projektu Studium w zakresie układu drogowego zawarte są na Rysunku studium Nr 1.

UWAGA NR 168

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) skablowanie napowietrznej linii 110 kV jest niezbędne dla miasta; propozycja odcinkowego przenoszenia linii;
- 2) przebudowa węzła komunikacyjnego Al. Niepodległości z ul. Haffnera, tak aby powstał wyjazd z projektowanego terenu siedziby ZOM;
- 3) wprowadzenie do studium możliwości budowy basenu pomiędzy ulicami Kolberga i Cieszyńskiego;
- 4) wprowadzenie do studium obowiązku zabezpieczenia miejsc postojowych przy projektowanym powiększeniu terenu cmentarza.

ROZPATRZENIE UWAGI: 1-3) bezprzedmiotowe, uwzględnione; 4) uwzględniona..

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

- 1) Skablowanie linii 110 kV jest jednym z elementów ustaleń projektu Studium. Odcinkowa realizacja tego przedsięwzięcia nie jest sprzeczna z zapisami projektu Studium.
- 2) Przebudowa skrzyżowania ulic Al. Niepodległości i Haffnera nie jest sprzeczna z zapisami projektu Studium. Jest to problem planu miejscowego.
- 3) Możliwość budowy basenu pomiędzy ulicami Kolberga i Cieszyńskiego nie jest sprzeczna z zapisami projektu Studium. Teren ten leży w strefie mieszkaniowo-usługowej.
- 4) Uznając zasadność wniesionej uwagi, do części tekstowej projektu Studium wprowadzono uzupełniający zapis o konieczności zabezpieczenia miejsc parkingowych przy projektowanym powiększeniu terenu cmentarza. Uwzględnienie uwagi nie zmienia kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w projekcie Studium.

II. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 grudnia 2017 r. do 3 stycznia 2018 r.

UWAGA NR 1

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: wniosek o nie wpisywanie „Baru Meduza” do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Sopotu jako Dobro kultury współczesnej. Wnosząca uwagę nie zgadza z twierdzeniem zawartym w Studium, że w zaistniałym stanie faktycznym można dokonać wpisu tego obiektu do rejestru zabytków. Budynek nie przedstawia obecnie żadnych wartości historycznych ani artystycznych i psuje wizerunek Parku Północnego. Obecnie sporządzana jest kompleksowa koncepcja modernizacji obiektu w dostosowaniu do krajobrazu Parku Północnego i Sopotu.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: zgodnie z art. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ilekroć w ustawie jest mowa o „dobrach kultury współczesnej” – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Celowo użyta pierwotna nazwa obiektu - Bar „Meduza” odnosi się do pierwotnej formy obiektu z lat 60-tych ubiegłego wieku, przed przebudową, która spowodowała w znacznym stopniu utratę jego wartości architektonicznych. Pierwotna forma Baru „Meduza” jest przykładem architektury okresu modernizmu lat 60. i 70. ubiegłego wieku, jednym z ówczesnych symboli Sopotu. Cechuje ją wysoka wartość artystyczna, która zdaniem organu sporządzającego studium powinna zostać przywrócona. W związku z powyższym obiekt Baru „Meduza” przy ul. Powstańców Warszawy 70 uznany został za spełniający przesłanki, o których mowa w w/w przepisie cytowanej ustawy, a tym samym stanowi dobro kultury współczesnej. Jednocześnie zwraca się uwagę na fakt, że lista obiektów stanowiących Dobro kultury współczesnej nie jest rejestrem zabytków.

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 studium w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Organ sporządzający studium nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu studium 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 studium 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 2

Wniesiona przez M&W INVEST Sp. z o. o. reprezentowana przez adwokata Adama Mroza.

TREŚĆ UWAGI: uwaga dotyczy działki nr 1/5 przy ul. Bitwy pod Płowcami 62 zabudowanej obiektem Sanatorium Uzdrowskiego „Perła”, w tym:

- 1) wniosek o korektę zapisów dot. wskaźnika intensywności dla kondygnacji nadziemnych do 1,8, maksymalnej wysokości zabudowy do 9 kondygnacji;
- 2) wniosek o doprecyzowanie postanowienia *granice są orientacyjne i należy je traktować jako wytyczne do opracowania planów miejscowych, gdzie nastąpi ich uszczegółowienie*, polegające na określeniu tolerancji do 10 m w każdym kierunku;
- 3) wniosek o korektę zapisów dla terenu R-3:
 - a) dla określenia przeznaczenia terenów zgodnie z przeznaczeniami występującymi na rysunku studium nr 1,
 - b) zapisy dotyczące struktury obszaru – zdanie „*gdzie przewiduje się rozwój funkcji rekreacyjnych, uzdrowskich, sportowych i mieszkaniowych*” uzupełnić o funkcje usługowe i turystyczne; zdanie „*obiekty hotelowe i sanatoryjne w rejonie ul. Bitwy pod Płowcami*” uzupełnić o obiekty usługowe i mieszkaniowe,
 - c) w ustaleniach dodatkowych zapis dotyczący minimalnego procentowego udziału terenów zieleni skorygować odpowiednio do zapisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich - zamiast sformułowania „w strefie” użyć „dla stref”, również na str. 183 pkt 3.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenów oraz użytkowania terenów; użyte sformułowanie może sugerować, że udział procentowy zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej należy przyjmować w strefie w odniesieniu do działki budowlanej, co nie wynika z przywołanej ustawy.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Projekt Studium nie zawiera zapisów określających w sposób jednoznaczny wskaźnika intensywności zabudowy. Projekt Studium zaleca *stosowanie wskaźników intensywności zabudowy zbliżonych do otoczenia, uwzględniających warunki ochrony konserwatorskiej i uzdrowskiej* oraz dopuszcza stosowanie wysokich wskaźników w określonych rejonach miasta. Przyjęty wskaźnik wysokości zabudowy *dla budynków 12-16 m, w zależności od położenia, otoczenia i warunków ochrony konserwatorskiej* został przyjęty dla całego miasta z wyjątkami wg ustaleń zawartych w pkt 18 rozdziału III. Obecnie obowiązujący plan miejscowy obejmujący posesję przy ul. Bitwy pod Płowcami 62 określa dla przedmiotowego terenu wysokość zabudowy do czterech kondygnacji.

Ad 2) Przedmiotem projektu Studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Określone na rysunku studium (sporządzonym na mapie topograficznej w skali 1: 10 000) granice nie mogą mieć w związku z tym charakteru obligatoryjnego. Z tego punktu widzenia wnioskowane ustalenie tolerancji do 10 m byłoby ustaleniem ścisłym, niewłaściwym dla przedmiotu studium.

Ad 3) Strefy funkcjonalne (przeznaczenie dominujące) dla poszczególnych terenów określono na Rysunku Studium Nr 1, który jest uzupełnieniem części tekstowej. Rysunki studium i część tekstowa studium stanowią integralną całość. Ustalenia studium są zawarte zarówno w części tekstowej, jak i na rysunkach studium. Dla jednostki R-3 określono przeznaczenie dominujące: rekreacja, w tym campingi, lecznictwo uzdrowskie, sport i rekreacja plażowa oraz przeznaczenie uzupełniające: usługi, mieszkalnictwo, funkcje związane z ewentualną mariną w formie wyspy. Zgodnie z pkt 3.2. rozdz. III pod pojęciem funkcji rekreacyjnej rozumie się hotelarstwo, w tym spa & wellness, obsługę turystyki, campingi, sport, zieleń itp. Należy podkreślić, że wydzielone jednostki, w tym oznaczone literą R są jednostkami wielofunkcyjnymi. Jednocześnie zwraca się uwagę, że większa część jednostki R-3, w tym przedmiotowy teren, położona jest w granicach strefy A ochrony uzdrowskiej, gdzie obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich. Zapisy dotyczące procentowego udziału terenów zieleni nie wymagają korekty ponieważ odwołują się do obowiązujących przepisów odrębnych i są jednoznaczne – dotyczą obszaru strefy, a nie działki budowlanej.

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 studium w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Organ sporządzający studium nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu studium 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 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, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy. W takiej sytuacji organ sporządzający studium działa w ramach przysługującego jej uznania.

W świetle przedstawionych okoliczności faktycznych ocenionych przez organ sporządzający studium 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 3

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) Studium nie eksponuje widokowych fragmentów miasta jako głównych uwarunkowań ładu przestrzennego; konieczne jest usunięcie funkcji mieszkaniowej oraz wysokiej zabudowy przy hali Ergo Arena i Hipodromie;
- 2) Studium jest niespójne w zakresie celów i uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego; do Studium powinny być dodane zapisy regulujące precyzyjnie charakter zabudowy w jednostce M-6, obecne w studium obowiązującym;
- 3) w Studium brakuje lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, w tym parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających wymagania ładu przestrzennego; wniosek o wprowadzenie do Studium dla każdej jednostki precyzyjnie określonych wskaźników i parametrów zabudowy z jednoczesnym podaniem ich wartości minimalnych i maksymalnych, tak żeby uzyskać zgodność z przepisami prawa;
- 4) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wydaje się być przeprowadzony nieprawidłowo, gdyż występują tam błędy logiczne; projekt Studium nie wskazuje jakie jest maksymalne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową; pomimo wprowadzenia nowej zabudowy o dużej skali nie przewiduje się rozbudowy sieci komunikacyjnej; gmina dopuszczając tak znaczną zabudowę, powinna dostosować do tego całe miasto.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) W projekcie Studium zwraca się szczególną uwagę na zagadnienia związane z krajobrazem i przestrzenną formą miasta. Rozwinięcie tej problematyki zawiera zarówno rozdział II – *Uwarunkowania*, w tym pkt 6. *Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*, jak i rozdział III *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Zespół urbanistyczno-krajobrazowy Sopotu, obejmujący prawie cały obszar miasta jest wpisany do rejestru zabytków. Projekt Studium uzyskał pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Ad 2, 3) Przedmiotem studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie może zastępować planów miejscowych. Ustawodawca ustalając, że studium nie jest aktem prawa miejscowego przekazał tym samym organom sporządzającym studium prawo wyboru sposobu zapisów w dostosowaniu do specyfiki gminy. Studium nie może być zbyt szczegółowe, nie może też być zbyt ogólne. W ocenie organu sporządzającego niniejszy projekt studium, przyjęta w nim forma i treść zapisów są optymalne, w sposób wystarczający określają kierunki zagospodarowania przestrzennego i wyczerpują ustaloną w przepisach problematykę. Ustawowo wymagane określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych, uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i zrównoważonego rozwoju zawiera w stopniu wystarczającym rozdział III pkt 3.3. *Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*. Sformułowane tam zapisy, które zastąpiły dotychczasowe zawarte w studium obowiązującym, zgodne są z ideą dokumentu, który stanowić ma ogólne wytyczne do planów miejscowych. Rozwinięcie, uszczegółowienie zapisów studium następuje w planach miejscowych sporządzanych dla fragmentów miasta. Prawdopodobność przyjętej w projekcie studium formy zapisów i ich merytoryczną wartość potwierdzają pozytywne opinie organów do tego powołanych, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, a przypomnieć należy, że prawie cały obszar Sopotu jest objęty ochroną konserwatorską. Ponadto określenie parametrów i wskaźników przyjęte w projekcie Studium nie zostało w dotychczasowym procedowaniu zakwestionowane jako niezgodne z prawem. W Rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody

Pomorskiego dotyczącym Uchwały Rady Miasta Sopotu z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium z tożsamymi zapisami, nie stwierdzono uchybień w tym zakresie. Należy tu zwrócić uwagę na fakt, że w obowiązującym Studium pomimo parametrów określonych dla poszczególnych jednostek strukturalnych dopuszczona jest możliwość odstępstw poprzez zastosowanie formuły „zasada” (używane w obowiązującym studium sformułowanie „zasada” dopuszcza lokalne odstępstwa wynikające z analiz i studiów przeprowadzanych w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego), z czego zrezygnowano w niniejszym dokumencie. W związku z tym twierdzenie, że zapisy projektu Studium liberalizują obecnie obowiązujące, jest nieprawdziwe.

Ponadto w uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 2012.06.15 Sygn. akt II SA/GD 106/12 dotyczącego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego w 2010 r. napisano między innymi:

....Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że władcze działania gminy w zakresie określenia polityki przestrzennej gminy na poziomie Studium zostały skonkretyzowane w przepisach art. 9-12 u.p.z.p. i różnią się one od działań związanych z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidzianych w art. 14-20 u.p.z.p. Studium, w przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako akt o wyższym stopniu ogólności wyznacza granice, w jakich ma nastąpić wiążące ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposobów zagospodarowania i zabudowy. Zestawienie treści przepisów art. 10 i art. 15 wskazuje, że inne są zakresy przedmiotowe Studium oraz planu miejscowego. W Studium winny zostać określone uwarunkowania odnoszące się do zagospodarowania przestrzennego gminy, których katalog wymieniony został w art. 10 ust. 1 u.p.z.p. Natomiast zgodnie art. 10 ust. 2 w Studium określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (pkt 1), kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów (pkt 2). Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z 19 marca 2008 r. (II OSK 751/07) zwrócił uwagę na konieczność wzięcia pod uwagę intencji ustawodawcy, którego zamierzeniem było zróżnicowanie treści aktów planistycznych gminy. O ile zatem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być w miarę szczegółowe, o tyle treść Studium, jako aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny, a Studium nie powinno ustalać tego, co ustawowo zostało zastrzeżone dla treści planu miejscowego. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że na gruncie rozpatrywanej sprawy należy zaznaczyć, że stosownie do art. 10 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. w Studium określa się kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. Z kolei przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. stanowił, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Zestawienie tych przepisów obrazuje różnicę między kierunkami zagospodarowania przestrzennego, które winno określać Studium, a ustaleniami planu miejscowego.

Ad 4) Bilans terenów przewidzianych pod zabudowę zawarty jest w pkt 12 rozdz. II. Intencją ustawodawcy, który ustalił wymóg sporządzenia bilansu było przeciwdziałanie nadmiernemu rozprzestrzenianiu się terenów przeznaczonych pod zabudowę, które zaobserwowano w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wielu gmin w Polsce. W Sopocie problem ten nie występuje, ponieważ struktura przestrzenna miasta jest ukształtowana i rezerwy terenowe są minimalne. Oczywiście jest, że nie mogą one sprostać zapotrzebowaniu mieszkańców. Stąd w sporządzaniu bilansu przyjęto jako założenie - nie zapotrzebowanie, a możliwości. Organ sporządzający studium nie widzi w tym braku logiki, wręcz przeciwnie – racjonalne podejście do problemu. Sopot posiada również ukształtowaną sieć ulic istniejących i planowanych. Budowa planowanej tzw. Nowej Bursztynowej na granicy Sopotu i Gdańska i Zielonego Bulwaru w Gdańsku wraz z istniejącą siecią dróg zabezpieczy obsługę komunikacyjną nowego terenu mieszkaniowego przy Ergo Arenie. Przewidywana wielkość planowanej zabudowy wzdłuż ul. Władysława Łokietka nie wpłynie w sposób znaczący na obciążenie systemu komunikacyjnego Sopotu.

UWAGA NR 4

Wnieiona przez Polską Spółkę Gazownictwa.

TREŚĆ UWAGI: wniosek o wyłączenie dla nieruchomości przy ul. Bitwy pod Płowcami 25 i 27 funkcji uzdrowiskowej oraz dopuszczenie rozwoju funkcji mieszkaniowej.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI: teren przy ul. Bitwy pod Płowcami 25 i 27 położony jest w pasie nadmorskim, w granicach strefy „A” ochrony uzdrowiskowej, gdzie obowiązują przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych. Organ sporządzający studium nie widzi możliwości wyłączenia funkcji

uzdrowiskowej i dopuszczenia rozwoju funkcji mieszkaniowej na przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 38 przywołanej ustawy strefa „A” obejmuje obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w zakresie nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie. Jednocześnie zgodnie z art. 38a ust. 1 w/w ustawy, w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się budowy między innymi budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych.

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 studium w ramach przysługującego gminie władztwa planistycznego, gmina nie narusza konstytucyjnie chronionego prawa własności. Organ sporządzający studium nie ma obowiązku uwzględnienia uwagi do projektu studium 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 studium 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

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) polityka parkingowa – liczba projektowanych miejsc parkingowych wydaje się niewystarczająca; w tabeli parkingowej brakuje wspomnianych w tekście parkingów w okolicy Drogi Zielonej na skrzyżowaniu z Al. Niepodległości oraz parkingu na zapleczu ogrodów działkowych przy ul. Łokietka, na str. 160 widnieje parking przy ul. Karlikowskiej, podczas gdy w tabeli na str. 202 widnieje zapis o zmianie funkcji; czym różnią się miejsca postojowe przyuliczne od zatok postojowych?;
- 2) ruch drogowy – kartogramy – rys. 56-59 pokazują prognozy ruchu samochodowego przygotowane w 2007 r.; nie widać na nich Ergo Areny; czy planowana zabudowa mieszkaniowa w okolicy Ergo Areny i realizowana zabudowa przy ul. Bitwy pod Płowcami zostały uwzględnione przy analizie natężeń ruchu drogowego?; czy zostały wykonane aktualne analizy wraz z wyliczeniami?;
- 3) system przestrzeni publicznych – tereny w pasie nadmorskim, Plac Przyjaciół Sopotu, teren przy dworcu wydają się być niewystarczającymi z punktu widzenia mieszkańców innych części miasta; zabudowywanie kolejnych wolnych przestrzeni między budynkami oraz skwerów (przy UM), ogrodów (Karlikowska/Okrzei) powoduje ograniczanie przestrzeni publicznych, co nie jest zgodne z powyższym założeniem; czy przy realizacji planowanej zabudowy mieszkaniowej rozproszonej będzie zrealizowany postulat pozostawienia pewnego terenu na przestrzeń publiczną?;
- 4) konkursy architektoniczne i urbanistyczne - w projekcie zaleca się organizowanie konkursów zarówno przy inwestycjach realizowanych w trybie zamówień publicznych jak i przy inwestycjach niezależnych od tego trybu – zapis bardzo pożądanym wraz z wymienionymi miejscami gdzie powinien być realizowany; jednak dotychczasowa praktyka nie potwierdza tej zasady (przykład terenów przydworcowych, placu Przyjaciół Sopotu), kto będzie ten zapis egzekwował?;
- 5) funkcja uzdrowiskowa - w projekcie funkcja ta jest potraktowana marginalnie; funkcja rekreacyjna jest w projekcie Studium znacznie częściej planowana przy rozwoju poszczególnych jednostek urbanistycznych niż uzdrowiskowa; należy rozważyć czy kontynuować będziemy rozwój funkcji uzdrowiskowej w Sopocie i czerpać z tego tytułu korzyści finansowe (opłata uzdrowiskowa) czy zrezygnujemy z tej funkcji na korzyść funkcji rekreacyjnej i konferencyjnej;
- 6) funkcja mieszkaniowa - wg analizy demograficznej ludność miasta będzie nadal spadać. Obecne zapotrzebowanie miasta na mieszkania socjalne to 200 oczekujących osób oraz niewielka (niedokładnie określona) liczba oczekujących na mieszkania komunalne; te liczby,

struktura wiekowa sopocian oraz ostatnie programy miejskie pokazują że potrzebne są w Sopocie mieszkania komunalne dla osób młodych; w tym kontekście planowana wielkość zabudowy – 12500 m² (tj. ok. 250 mieszkań) na wolnych terenach w rozproszeniu wydaje się być całkowicie wystarczająca. Natomiast planowana powierzchnia zabudowy mieszkaniowej 25000 m² w sąsiedztwie Ergo Areny nie jest potrzebna w żadnym wypadku; istnieje duże prawdopodobieństwo, że nowe deweloperskie mieszkania będą w większości przeznaczone na wynajem i będą generowały powstawanie pustych, martwych osiedli; lokalizacja kolejnych budynków mieszkalnych w tej części nie jest wskazana również z innych powodów; teren ten stanowi korytarz ekologiczny Doliny Świemirowskiej, który (jak wspomniano w kilku miejscach Studium) powinien być chroniony i wyłączony spod zabudowy ze wzgl. na walory krajobrazowe i przyrodnicze (teren trzcinowiska); obszar ten ma służyć jako korytarz napowietrzający, sprzyjający poprawie jakości powietrza w tej części miasta; dolina Świemirowsko-Karlikowska została bowiem w znacznej części zabudowana dlatego należy chronić tę jej dolną część przed dalszą ekspansją funkcji mieszkaniowej; Jednostka R5 powinna mieć wyraźnie zaznaczoną granicą między ogrodami działkowymi a budynkami mieszkalnymi aby nie dopuszczać do dalszego zmniejszania się części zielonej w górnej części doliny;

- 7) inwestycje w dziedzinie kultury – w projekcie nie widać inwestycji związanych z kulturą, nie planuje się Sali koncertowej czy przestrzeni wystawienniczej dla zbiorów PGS i dzieł dużej grupy sopockich artystów;
- 8) Jednostka R-1 „Zamkowa Góra – Grodzisko” - teren powinien być przeznaczony pod organizację usług z zakresu sportu i rekreacji, zabudowę hotelową, uzdrowską – sanatoryjną, bez funkcji mieszkaniowej;
- 9) Jednostka R-2 „Północny pas nadmorski” - Al. Mamuszki 2 – wykreślenie funkcji usług hotelarskich z dopuszczeniem organizacji konferencji;
- 10) Jednostka R-3 „Południowy pas Nadmorski” - zabudowa mieszkaniowa o powierzchni do 25000 m² jest w tym rejonie zupełnie zbędna; zniszczenie dużej części trzcinowiska rozciągającego się między skarpą poniżej Ergo Areny a ulicą Bitwy pod Płowcami będzie nieodwracalnym działaniem, które unicestwi ostatni naturalny teren zielony w tej części miasta; również budowa sali konferencyjnej, która wygeneruje wzmożony ruch samochodowy jest wykluczona; całkowity brak możliwości rozładowania ruchu komunikacyjnego jaki wyspa będzie generować dyskwalifikuje ten pomysł;
- 11) Jednostka R-5 „Dolina Świemirowska” - należy wyraźnie wyznaczyć nieprzekraczalną granicę rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej aby nadmiernie nie rozwijać budownictwa; całkowity sprzeciw na lokalizację stacji paliw w rejonie skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej;
- 12) Jednostka R-6 „Trójmiejski Park Krajobrazowy” - istnieją poważne obawy czy Nowa Spacerowa skłoni kierowców jadących do Gdyni ominąć Sopot; odbudowa restauracji „Wielka Gwiazda” wraz z drogą dojazdową wydaje się inwestycją wątpliwą przede wszystkim ze względu na drogę dojazdową;
- 13) Jednostka C-1 „Dolny Sopot - Centrum” - budynek Algi powinien być wpisany na listę dóbr kultury współczesnej;
- 14) Jednostka C-2 „Górny Sopot – Centrum” - w związku z brakiem realizacji hali sportowej przy ulicy 1 Maja teren ten po przeniesieniu schroniska mógłby być przeznaczony na salę konferencyjną; parking który by wokół niej powstał mógłby być wykorzystywany podczas imprez w Operze Leśnej;
- 15) Jednostka M – 3 „Przylesie – Okrężna” - zmiana proponowanych inwestycji na budownictwo mieszkaniowe w miejsce istniejącej kotłowni spowoduje ograniczenie planowanych miejsc parkingowych dla obecnych mieszkańców osiedla; czy w ramach nowej zabudowy powstaną podziemne miejsca parkingowe z przeznaczeniem dla wszystkich mieszkańców spółdzielni Przylesie? Na czym ma polegać przebudowa przestrzeni publicznej w pkt 4.3?
- 16) Jednostka M- 4 „Abrahama – Mickiewicza” - rozbudowa Domu Pomocy Społecznej powinna odbyć się tylko w zakresie który umożliwi zagospodarowanie boiska zgodnie z projektami mieszkańców wybranymi w BO; obecny teren boiska powinien być tak podzielony aby mieszkańcy okoliczni mogli mieć zagwarantowaną przestrzeń na plac zabaw i gier;
- 17) Jednostka M – 6 „Polna - 3 Maja” - dalsze zagęszczanie zabudowy mieszkaniowej potrzebne tylko pod budownictwo komunalne, a nie kolejne ogrodzone osiedle pod wynajem; konieczne jest pozostawienie parkingu przy ul. Karlikowskiej;

- 18) Jednostka M-7 „3 Maja – Chrobrego” - teren koło garaży na Sobieskiego powinien być przeznaczony na powstającą wbrew mieszkańcom zabudowę skweru Herbistów; istniejący parking jest konieczny dla pacjentów Przychodni i turystów, powinien zostać; sprzeciw wobec zabudowy mieszkaniowej w tym miejscu;
- 19) Jednostka P – 1 „Południowy Pas Przykolejowy” - dobrym rozwiązaniem byłoby zlokalizowanie parkingów zbiorczych, P&R na tym terenie oraz przejście tunelowe na peron SKM;
- 20) Jednostka P – 2 „Północny Pas Przykolejowy” - do rozważenia i konsultacji jest przejście tunelowe pod Al. Niepodległości na przedłużeniu ul. Goyki, m.in. z tego względu, że jest to droga do szkoły podstawowej nr 7, a poza tym przejście pod tunelem kolejowym ma na tyle wąskie chodniki, że matki z dziećmi w wózkach często jadą po ulicy.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Sopot jest miastem specyficznym, w którym przestrzeń jest bardzo ograniczona, jednocześnie liczba ludności gwałtownie się zwiększa w sezonie letnim. W związku z tym nie ma możliwości zabezpieczenia wszystkich rosnących potrzeb parkingowych. Polityka miasta w tym zakresie polega na rozwoju i tworzeniu zachęt do korzystania z transportu publicznego oraz rozwoju transportu rowerowego i pieszego - *Studium zrównoważonej mobilności*. Wzrost ilości samochodów jest tendencją powszechną. Polityka miasta polega przede wszystkim na wdrażaniu działań, które zachęcać będą ludzi do korzystania z komunikacji publicznej i rowerów. Sopot posiada bardzo rozbudowaną sieć autobusową oraz trzy przystanki SKM. Przewidziana jest linia trolejbusowa, elektrobusesowa w kierunku Ergo Areny, docelowo do Jelitkowa oraz parkingi buforowe, „park & ride” Kamienny Potok, Sopot Wyścigi (rejon nastawni).

Na str. 160 opisany jest stan istniejący, stąd parking przy ul. Karlikowskiej.

Miejsca postojowe przyuliczne są to miejsca usytuowane w pasie drogowym, jedną z form ich lokalizacji są zatoki postojowe.

Ad 2) Przedstawione w projekcie Studium prognozy ruchu na rok 2020 zostały wykonane w ramach projektu koncepcyjnego Drogi Czerwonej (2007 r.). Od tej pory dla miasta nie były wykonywane szczegółowe prognozy ruchu. Analiz takich nie wykonano także w ramach projektu Studium z uwagi na fakt, że wymagają one pozyskania danych z badań zachowań transportowych i pomiarów ruchu, a takie badania i pomiary nie są ujęte w problematyce studium. Przedstawione na kartogramach natężenia zostały oszacowane w sposób prawidłowy z punktu widzenia celu jakiemu miały służyć, a mianowicie pokazać poziom natężeń ruchu na planowanej Drodze Czerwonej i zmiany natężeń na głównych ciągach do niej równoległych. Kartogramy mają charakter poglądowy, opracowane zostały na poglądowych mapach i nie ma potrzeby ich uszczegółowiania o nie ujęte w schemacie ulice. Szczegółowa analiza wpływu zmian natężenia ruchu na emisję hałasu i spalin nie była celem zarówno tej prognozy jak i transportowej problematyki Studium. Należy zaznaczyć, że przedstawione prognozowane natężenia ruchu są natężeniami wynikającymi z zapotrzebowania na przemieszczanie się, a nie z możliwości obsługi ruchu przez układ drogowy. Niewielkie na niektórych, istniejących odcinkach zmiany natężeń spowodowane budową Drogi Czerwonej świadczą także o tym, że w okresie prognozy samo miasto jest dużym generatorem ruchu, który musi być obsługiwany przez istniejący układ uliczny. Droga Czerwona nie mająca węzłów w centralnych obszarach Sopotu w niewielkim stopniu obsługuje ruch wewnętrzny, też z tego powodu ulice poprzeczne do Drogi Czerwonej mogą być obciążone większym ruchem niż w przypadku braku Drogi Czerwonej.

W myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zadaniem studium w zakresie problematyki transportowej jest określenie kierunków rozwoju komunikacji. Sposób podejścia do tego tematu ustawodawca pozostawia organowi sporządzającemu studium. Zdaniem organu sporządzającego studium szczegółowe prognozy ruchu mogą zostać wykonane (o ile zaistnieje taka potrzeba) w ramach oddzielnego studium transportowego miasta, bazując na aktualnych badaniach ruchu i uszczegółowionym modelu ruchu (zarówno samochodów indywidualnych jak i transportu zbiorowego, w tym SKM).

Ad 3) Studium wyznacza kierunki zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie poszczególnych terenów, w tym przestrzeni publicznych w skali szczegółowej określają plany miejscowe.

Ad 4) Zadaniem studium nie jest określenie sposobu realizacji ustaleń, w tym rozstrzygnięcia - kto będzie egzekwował zalecenie dotyczące organizacji konkursów urbanistycznych i architektonicznych.

Ad 5) Sopot posiada status uzdrowiska. Funkcja uzdrowiskowa w projekcie Studium jest obok rekreacji jedną z dwóch głównych funkcji o zasięgu ponadlokalnym Sopotu (rozdz. III, pkt 2). W związku z tym jej rozwój został uznany za jeden z priorytetów w polityce przestrzennej miasta. W

dotychczasowej procedurze sporządzania studium nie wskazywano na wątpliwości dotyczące utrzymania funkcji uzdrowiskowej i statusu uzdrowiska.

Ad. 6) W ocenie organu sporządzającego studium 250 mieszkań, o których mowa w uwadze nie zahamuje w stopniu znaczącym tendencji spadkowej liczby mieszkańców. W projekcie Studium tereny zainwestowane Sopotu oddzielone są od Gdańska i Gdyni pasami zieleni – korytarzami ekologicznymi, podobnie jak w Studium obowiązującym z roku 2010. Wprowadzone, niewielkie zmiany w pasie terenu oddzielającym tereny zainwestowane Sopotu i Gdańska nie łamią tej zasady. Granica między terenami inwestycyjnymi a ogrodami działkowymi w Dolinie Świemirowskiej jest określona poprzez zróżnicowanie kolorów na Rysunku Studium Nr 1.

Ad 7) Projekt Studium określa dla poszczególnych jednostek strukturalnych przeznaczenie dominujące, w tym w wielu przypadkach funkcje usługowe. Pod pojęciem funkcji usługowych rozumie się między innymi usługi z zakresu kultury, czyli również sale koncertowe i przestrzenie wystawiennicze. Projekt Studium nie wyklucza zatem możliwości lokalizacji tego typu obiektów. Wręcz przeciwnie kultura jest wymieniona jako jedna z głównych funkcji miasta (rozdz. III pkt 2).

Ad 8) Określenie wielkości udziału i parametrów zabudowy mieszkaniowej w jednostce R-1 dotyczy problematyki planów miejscowych. Zadaniem studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jedną z zasad przyjętych przy konstruowaniu zapisów Studium była zasada wielofunkcyjności terenów, odejście od monofunkcyjnych struktur przestrzennych - zasada powszechnie stosowana we współczesnej urbanistyce.

Ad 9) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z usług hotelarskich w obiekcie przy ul. Mamuszki 2.

Ad 10) Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren przy granicy z Gdańskiem. Projekt Studium z określonym terenem przewidzianym dla rozwoju funkcji mieszkaniowej przy granicy z Gdańskiem uzyskał pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Projekt Studium nie określa lokalizacji Sali konferencyjnej. W projekcie Studium zrezygnowano z konkretnych, wariantowych lokalizacji na rzecz ustalenia możliwości budowy takiej inwestycji w ramach funkcji usługowej do sprecyzowania w planach miejscowych.

Ad 11) Granica między terenami inwestycyjnymi a ogrodami działkowymi jest określona poprzez zróżnicowanie kolorów na Rysunku Studium Nr 1. Stacja paliw w rejonie skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej jest przewidziana w obowiązującym planie miejscowym. W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym przez Radę Miasta Sopotu dla w rejonu skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej przewidziany jest parking z dopuszczeniem - małej stacji paliw z budynkiem usługowym jako funkcjami towarzyszącymi. Zapisy projektu Studium i planu miejscowego nie wykluczają w tym miejscu lokalizacji np. stacji ładowania samochodów elektrycznych. Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z tej inwestycji.

Ad 12) Zadaniem studium jest między innymi określenie kierunków rozwoju komunikacji. W ramach tego zadania określono podstawowy układ uliczny obsługujący obszar miasta, w tym tzw. Drogę Zieloną, która łączy tereny Sopotu i Gdańska z Obwodnicą Trójmiasta. Odtworzenie restauracji „Wielka Gwiazda” jest ustalane w kolejnych edycjach Studium Sopotu. Przewiduje się, że realizacja tego przedsięwzięcia nie nastąpi w najbliższym czasie. Organ sporządzający studium nie widzi przesłanek do rezygnacji z tej idei.

Ad 13) Zgodnie z art. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ilekroć w ustawie jest mowa o „dobrach kultury współczesnej” – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Zdaniem organu sporządzającego studium obiekt „Algi” nie spełnia tych kryteriów. Zapisy projektu Studium i obecnie obowiązującego planu miejscowego nie wykluczają możliwości rewaloryzacji tego obiektu.

Ad 14) Projekt Studium określa dla poszczególnych jednostek strukturalnych przeznaczenie dominujące, w tym w wielu przypadkach funkcje usługowe. Pod pojęciem funkcji usługowych rozumie się między innymi sale konferencyjne. Projekt Studium nie wyklucza zatem możliwości lokalizacji tego typu obiektu wraz z parkingiem w wyznaczonej strefie usługowej po przeniesieniu schroniska dla zwierząt przy ul. 1 Maja.

Ad 15, 16, 18) Uwagi dotyczą problematyki planu miejscowego.

Ad 17) Do zadań studium nie należy określenie własności planowanej zabudowy. Parking przy ul. Karlikowskiej, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym przewidziany jest do likwidacji. W zamian, w odległości niecałych 100 m planowany jest nowy parking przy ul. Polnej oznaczony symbolem graficznym na Rysunku Studium Nr 1.

Ad 19) Uwaga bezprzedmiotowa, projekt Studium zakłada w tym miejscu parking oraz przejście tunelowe na peron SKM.

Ad 20) Uwaga bezprzedmiotowa. Zapis projektu Studium brzmi: *rozważane przejście podziemne pod Al. Niepodległości na przedłużeniu ul. Goyki*.

UWAGA NR 6

Uwaga wniesiona w postaci pisma, pod którym podpisy złożyli: pp.



TREŚĆ UWAGI:

- 1) wniosek o wyłączenie z projektu Studium zapisu dla jednostki M-4 w pkt 4. „rozbudowa Domu Pomocy Społecznej” i wprowadzenie w zamian „Integracyjne Centrum Rekreacyjno – Sportowe”;
- 2) wniosek o wyłączenie z granic terenu objętego opracowaniem rozbudowy Domu Pomocy Społecznej działek o numerach 67, 66, 28/7, 58/12;
- 3) projekt narusza zasadę zrównoważonego rozwoju i jest sprzeczny z celem studium „szczęśliwi i aktywni mieszkańcy, prężna gospodarka, zadowoleni goście”;
- 4) zagrożenie interesu mieszkańców poprzez priorytetowe potraktowanie rozwoju usług hotelarskich, biznesowo-konferencyjnych, turystycznych i ignorowanie potrzeb mieszkańców os. Mickiewicza;
- 5) brak właściwego rozwiązania transportu i komunikacji mieszkańców osiedla z dolnym Sopotem;
- 6) narzucanie mieszkańcom os. Mickiewicza rozbudowy placówki leczniczo opiekuńczej kosztem pilnych potrzeb mieszkańców osiedla;
- 7) brak analizy i uwzględnienia zmiany demograficznej na os. Mickiewicza i ciągle kontynuowanie zahamowań rozwoju osiedla pod kątem kulturowym, rekreacyjno-sportowym, zachowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 8) w projekcie studium zapis „rozbudowa Domu Pomocy Społecznej”, w Prognozie oddziaływania na środowisko „budowa terenów sportowo-rekreacyjnych w sąsiedztwie Domu Pomocy Społecznej”, który zapis jest obowiązujący?
- 9) rezygnacja z zapisu obowiązującego Studium „Zakaz rozbudowy osiedla Mickiewicza” służy Prezydentowi Sopotu do indywidualnego działania dowód: uzasadnienie projektu uchwały XXXIV/458/2017 z dn. 06.11.2017 r. – projekt przygotowany z inicjatywy Prezydenta Miasta Sopotu) oraz bezprawnego ingerowania w grunty w wieczystym użytkowaniu Sp-ni, *do dalszej zabudowy bez bliżej określonego celu przeznaczenia kosztem naruszenia ustawowej ochrony krajobrazu, przestrzeni publicznej.*

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla wnioskowanej zmiany. Rozbudowa Domu Pomocy Społecznej jest niezbędna dla zabezpieczenia potrzeb mieszkańców całego miasta. Zdaniem organu sporządzającego studium można pogodzić planowane funkcje rekreacyjno-sportowe osiedla z planowaną rozbudową DPS.

Ad 2) Projekt studium nie określa granic terenu objętego opracowaniem rozbudowy Domu Pomocy Społecznej.

Ad 3) W ocenie organu sporządzającego studium, projekt Studium nie narusza zasady zrównoważonego rozwoju i nie jest sprzeczny z celem określonym w Strategii Miasta Sopotu na lata 2014 - 2020 „szczęśliwi i aktywni mieszkańcy, prężna gospodarka, zadowoleni goście”. Ostatnie

rankingi miast średniej wielkości w Polsce wskazują Sopot jako miasto, w którym można czuć się bezpiecznie i komfortowo, co potwierdza 95% mieszkańców. (Raport Europolis 2017).

Ad 4) W projekcie Studium, w przeciwieństwie do Studium obowiązującego zwrócono szczególną uwagę na rozwój funkcji endogenicznych, wewnętrznych, nastawionych na zaspokojenie potrzeb mieszkańców. Potrzeby mieszkańców os. Mickiewicza są potraktowane podobnie do potrzeb mieszkańców innych osiedli, potrzeby te nie są ignorowane. Procedura sporządzania projektu Studium obejmowała szeroki zakres konsultacji społecznych poczynając od zbierania wniosków (po ogłoszeniu o przystąpieniu do prac nad nowym studium) po debaty w różnych punktach miasta i dyskusje publiczne wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 5) Projekt Studium obejmuje miasto w granicach administracyjnych i zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa między innymi kierunki rozwoju systemów komunikacji w skali miasta. Określone w projekcie studium kierunki rozwoju systemów komunikacji zabezpieczają sprawne funkcjonowanie miasta jako całości, w tym również os. Mickiewicza.

Ad 6) Rozbudowa Domu Pomocy Społecznej jest niezbędna dla zabezpieczenia potrzeb całego miasta (w tym również os. Mickiewicza) sygnalizowanych we wnioskach części mieszkańców. Zdaniem organu sporządzającego studium można pogodzić planowane funkcje rekreacyjno-sportowe osiedla z planowaną rozbudową DPS.

Ad 7) Analiza demograficzna jednego z osiedli miasta nie jest przedmiotem problematyki studium określonej w przepisach. Zarzut kontynuowania *zahamowań* rozwoju osiedla pod kątem kulturowym, rekreacyjno-sportowym nie dotyczy projektu studium.

Ad 8) Wiążące są ustalenia projektu Studium. Studium określa kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Ad 9) Uwaga bezprzedmiotowa sformułowana w postaci stwierdzenia faktu.

UWAGA NR 7

Wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przylesie”.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) w jednostce R-5 „Dolina Świemirowska” zawarty jest zapis „rozbudowa cmentarzy z zabezpieczeniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych” – lokalizacja cmentarzy wewnątrz struktury miejskiej stwarza ograniczenia dla ewentualnej ekspansji terytorialnej; granice możliwych do wykorzystania terenów wyznacza ukształtowanie i bliskie sąsiedztwo budynków mieszkalnych w większości wielorodzinnych; adaptacja terenów dla potrzeb cmentarzy wymaga przeprowadzenia prac niwelacyjnych i usunięcia zadrzewienia; jednostka R-5 wchodzi w skład Parku, gdzie obowiązuje zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu; planowaną granicą nowych terenów cmentarnych ma być ul. 23 Marca; propozycje te nie powinny być brane pod uwagę; kolumbaria to podstawowe rozwiązanie, które powinno być brane pod uwagę w przypadku Sopotu; zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych jest sformułowaniem nieprecyzyjnym; proponowany zapis: „rewaloryzacja istniejących cmentarzy z zachowaniem ich aktualnych obszarów”;
- 2) gospodarka odpadami – stwierdzenie użyte w projekcie studium „w okresie kierunkowym nie przewiduje się zmian w tym zakresie” jest niedopatrzaniem; akcja „wystawek” nie sprawdza się; propozycja nowych zasad, w których każdy musi sam zorganizować utylizację wystawki; wadliwość usługi świadczonej przez ZOM; proponowany zapis: „w okresie kierunkowym należy przewidzieć działania mające na celu estetyzację systemu gromadzenia i wywozu odpadów”.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) W granicach jednostki R-5 „Dolina Świemirowska” nie ma cmentarzy. Cmentarze znajdują się w jednostce R-6 „Trójmiejski Park Krajobrazowy”. Zgodnie z projektem Studium granica terenów przewidzianych dla rozbudowy cmentarzy została w znaczący sposób odsunięta od zabudowy wzdłuż ul. 23 Marca w stosunku do pierwotnej wersji projektu. Przyczyną zmiany granicy były masowe uwagi mieszkańców do pierwotnej wersji projektu Studium. Planowany teren jest rezerwowany dla zaspokojenia ewentualnych potrzeb, które mogą się pojawić w odległej perspektywie czasowej. Sukcesywnie powiększany teren Cmentarza Komunalnego po północnej stronie ul. Malczewskiego zabezpiecza potrzeby miasta na najbliższe lata. Propagowanie pochówków w kolumbariach może spowodować, że rezerwowane tereny nie będą wykorzystane. Zapisane w projekcie Studium „zabezpieczenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych” powinno być dostosowane do aktualnych potrzeb w czasie ewentualnej realizacji rozbudowy cmentarza. Zdaniem organu sporządzającego

studium przesądzanie w chwili obecnej, ilości miejsc parkingowych dla potrzeb przyszłego, ewentualnego cmentarza byłoby przedwczesne.

Ad 2) Zadaniem studium jest między innymi określenie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej. W systemie gospodarki odpadami nie przewiduje się zmian. Obecne zapisy projektu Studium w zakresie gospodarki odpadami dotyczą organizacji systemu zbiórki odpadów w skali całego miasta. Zapisy te nie wykluczają możliwości wnioskowanej w uwadze estetyzacji systemu gromadzenia i wywozu odpadów.

UWAGA NR 8

Wnieiona przez p. [REDAKTOWANE] reprezentowaną przez adwokat Katarzynę Bułą.

TREŚĆ UWAGI:

- 1) wewnętrzna sprzeczność Studium, w tym w zakresie celów i uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego; autor uwagi podaje przykłady zapisów niekonsekwentnych lub nawet wewnętrznie sprzecznych:
 - a) określenie inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym - str. 24 i str. 190,
 - b) niejednolite informacje dotyczące prognozy demograficznej;
 - c) wskazana w projekcie studium konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły przy jednoczesnym usunięciu w stosunku do obowiązującego studium wskaźników zagospodarowania i użytkowania terenów oraz ustaleń dodatkowych;
- 2) brak wprowadzenia w Studium lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, w tym parametrów i wskaźników urbanistycznych uwzględniających wymagania ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju;
- 3) stosowanie pojęć nieostrych i wymykających się jednoznacznej interpretacji; uwaga dotyczy sformułowań użytych w rozdziale III pkt 3.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów;
- 4) brak stanowczego kształtowania kierunków zagospodarowania przestrzennego; autor uwagi jako przykłady przytacza sformułowania: orientacyjne wytyczne, zaleca się, ma charakter orientacyjny;
- 5) przeprowadzenie nieprawidłowego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 6) złamanie zasady ochrony i eksponowania cennych widokowo fragmentów miasta jako głównych uwarunkowań ładu przestrzennego; w świetle zapisów dotyczących ochrony i eksponowania walorów krajobrazowych miasta, w tym zespołu krajobrazowego Ergo Areny i Hipodromu *niezrozumiale pozostaje dopuszczenie zabudowy wzdłuż ul. Łokietka po stronie Hipodromu oraz przy Hali Ergo Arena rozległej i wysokiej zabudowy, która całkowicie przesłoni ekspozycję Hipodromu i zaburzy zastany ład przestrzenny oraz panoramę miasta.*

Uwaga zawiera obszerne uzasadnienia poszczególnych zarzutów.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1, 2, 3, 4) W rozdz. II *Uwarunkowania* pkt 1 dotyczy uwarunkowań zewnętrznych, sytuacji miasta w regionie, uwarunkowań wynikających z położenia Sopotu w regionie. W ppkt 1.1. *Uwarunkowania wynikające z położenia Sopotu w regionie, w tym z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych* przedstawiono szereg uwarunkowań w tym między innymi inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w ujęciu skrótowym, hasłowym (str. 24). Z kolei w rozdz. III *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, w pkt. 7. *Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym* (str. 190) wymieniono wszystkie inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego. Organ sporządzający studium nie widzi sprzeczności w tych zapisach.

W efekcie sukcesywnego spadku liczby mieszkańców oraz planowanych jednocześnie działań przeciwdziałających temu zjawisku, między innymi poprzez rozwój funkcji mieszkaniowej nie należy się spodziewać znaczących zmian w liczbie ludności. Organ sporządzający studium nie widzi sprzeczności również w zapisach dotyczących liczby ludności.

Przedmiotem studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie może zastępować planów miejscowych. Ustawodawca ustalając, że studium nie jest aktem prawa miejscowego przekazał tym samym organom sporządzającym studium prawo wyboru sposobu zapisów w dostosowaniu do specyfiki gminy. Studium nie może być zbyt szczegółowe, nie może też być zbyt ogólne. W ocenie organu sporządzającego niniejszy projekt studium, przyjęta w nim forma i treść zapisów są optymalne, w sposób wystarczający określają kierunki zagospodarowania

przestrzennego i wyczerpują ustaloną w przepisach problematykę. Ustawowo wymagane określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych, uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i zrównoważonego rozwoju zawiera w stopniu wystarczającym rozdział III pkt 3.3. *Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*. Sformułowane tam zapisy, które zastąpiły dotychczasowe zawarte w studium obowiązującym, zgodne są z ideą dokumentu, który stanowić ma ogólne wytyczne do planów miejscowych. Rozwinięcie, uszczegółowienie zapisów studium następuje w planach miejscowych sporządzanych dla fragmentów miasta. Prawdopodobnie przyjętej w projekcie studium formy zapisów i ich merytoryczną wartość potwierdzają pozytywne opinie organów do tego powołanych, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, a przypomnieć należy, że prawie cały obszar Sopotu jest objęty ochroną konserwatorską. Ponadto określenie parametrów i wskaźników przyjęte w projekcie Studium nie zostało w dotychczasowym procedowaniu zakwestionowane jako niezgodne z prawem. W Rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Pomorskiego dotyczącym Uchwały Rady Miasta Sopotu z dnia 29 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia Studium z tożsamymi zapisami, nie stwierdzono uchybień w tym zakresie. Należy tu zwrócić uwagę na fakt, że w obowiązującym Studium pomimo parametrów określonych dla poszczególnych jednostek strukturalnych dopuszczona jest możliwość odstępstw poprzez zastosowanie formuły „zasada” (używane w obowiązującym studium *sformułowanie „zasada” dopuszcza lokalne odstępstwa wynikające z analiz i studiów przeprowadzanych w ramach sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*), z czego zrezygnowano w niniejszym dokumencie.

Ponadto w uzasadnieniu wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dn. 2012.06.15 Sygn. akt II SA/GD 106/12 dotyczącego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego w 2010 r. napisano między innymi:

....Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że władcze działania gminy w zakresie określenia polityki przestrzennej gminy na poziomie Studium zostały skonkretyzowane w przepisach art. 9-12 u.p.z.p. i różnią się one od działań związanych z uchwalaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidzianych w art. 14-20 u.p.z.p. Studium, w przeciwieństwie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako akt o wyższym stopniu ogólności wyznacza granice, w jakich ma nastąpić wiążące ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz sposobów zagospodarowania i zabudowy. Zestawienie treści przepisów art. 10 i art. 15 wskazuje, że inne są zakresy przedmiotowe Studium oraz planu miejscowego. W Studium winny zostać określone uwarunkowania odnoszące się do zagospodarowania przestrzennego gminy, których katalog wymieniony został w art. 10 ust. 1 u.p.z.p. Natomiast zgodnie art. 10 ust. 2 w Studium określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (pkt 1), kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów (pkt 2). Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z 19 marca 2008 r. (II OSK 751/07) zwrócił uwagę na konieczność wzięcia pod uwagę intencji ustawodawcy, którego zamierzeniem było zróżnicowanie treści aktów planistycznych gminy. O ile zatem ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być w miarę szczegółowe, o tyle treść Studium, jako aktu kreującego politykę przestrzenną gminy, powinna być formułowana w sposób bardziej ogólny, a Studium nie powinno ustalać tego, co ustawowo zostało zastrzeżone dla treści planu miejscowego. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że na gruncie rozpatrywanej sprawy należy zaznaczyć, że stosownie do art. 10 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. w Studium określa się kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. Z kolei przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. stanowił, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy. Zestawienie tych przepisów obrazuje różnicę między kierunkami zagospodarowania przestrzennego, które winno określać Studium, a ustaleniami planu miejscowego.

Ad 5) Bilans terenów przewidzianych pod zabudowę zawarty jest w pkt 12 rozdz. II. Intencją ustawodawcy, który ustalił wymóg sporządzenia bilansu było przeciwdziałanie nadmiernemu rozprzestrzenianiu się terenów przeznaczonych pod zabudowę, które zaobserwowano w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wielu gmin w Polsce. W Sopocie problem ten nie występuje, ponieważ struktura przestrzenna miasta jest ukształtowana i rezerwy terenowe są minimalne. Oczywiście jest, że nie mogą one sprostać zapotrzebowaniu mieszkańców. Stąd w sporządzaniu bilansu przyjęto jako założenie - nie zapotrzebowanie, a możliwości. Organ sporządzający studium nie widzi w tym braku logiki, wręcz przeciwnie – racjonalne podejście do problemu. Sopot posiada również ukształtowaną sieć ulic istniejących i planowanych. Budowa planowanej tzw. Nowej Bursztynowej na granicy Sopotu i Gdańska i Zielonego Bulwaru w Gdańsku wraz z istniejącą siecią dróg zabezpieczyć obsługę komunikacyjną nowego terenu mieszkaniowego przy Ergo Arenie. Przewidywana wielkość planowanej zabudowy wzdłuż ul. Władysława Łokietka nie wpłynie w sposób znaczący na obciążenie systemu komunikacyjnego Sopotu.

Ad 6) W projekcie Studium zwraca się szczególną uwagę na zagadnienia związane z krajobrazem i przestrzenną formą miasta. Rozwinięcie tej problematyki zawiera zarówno rozdział II – *Uwarunkowania*, w tym pkt 6. *Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*, jak i rozdział III *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Zespół urbanistyczno-krajobrazowy Sopotu, obejmujący prawie cały obszar miasta jest wpisany do rejestru zabytków. Projekt Studium uzyskał pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

UWAGA NR 9

Wniesiona przez pp. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: wniosek o zmianę zapisu dla jednostki M-4 poz. 18.3.4 ppkt 4 z obecnego „Ważniejsze działania inwestycyjne: rozbudowa Domu Pomocy Społecznej” na: „Ważniejsze działania inwestycyjne: rozbudowa Domu Pomocy Społecznej na dotychczas wyznaczonym obszarze działki”.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla wnioskowanej zmiany. Rozbudowa Domu Pomocy Społecznej jest niezbędna dla zabezpieczenia potrzeb całego miasta (w tym również os. Mickiewicza) sygnalizowanych we wnioskach części mieszkańców. Zdaniem organu sporządzającego studium można pogodzić planowane funkcje rekreacyjno-sportowe osiedla z planowaną rozbudową DPS. Projekt studium nie określa granic terenu dla rozbudowy Domu Pomocy Społecznej. Jest to zadanie planu miejscowego.

UWAGA NR 10

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) nie dla stacji benzynowej ul. Reja i A. Krajowej;
- 2) nie dla dewastacji Łysej Góry zbyt dużą infrastrukturą;
- 3) uwaga nr 17 – nie odp., 42, 44, 43.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym przez Radę Miasta Sopotu dla w rejonu skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej przewidziany jest parking z dopuszczeniem - małej stacji paliw z budynkiem usługowym jako funkcjami towarzyszącymi. Zapisy projektu Studium i planu miejscowego nie wykluczają w tym miejscu lokalizacji np. stacji ładowania samochodów elektrycznych. Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z tej inwestycji.

Ad 2) Projekt Studium przewiduje modernizację ośrodka sportów zimowych – Łysa Góra. Określenie zakresu tej modernizacji jest zadaniem planu miejscowego. Nie należy się spodziewać dewastacji Łysej Góry zbyt dużą infrastrukturą.

Ad 3) Uwaga odnosi się do uzasadnienia rozpatrzenia uwagi nr 17 pkt 42, 44, 43 z pierwszego wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu (w dniach od 16 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r.) w brzmieniu: 42, 44) *Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren położony przy granicy z Gdańskiem, w rejonie Ergo-Areny, innym pas terenu między ul. Łokietka a Hipodromem. Organ sporządzający studium nie widzi przesłanek do rezygnacji z tych lokalizacji. 43) Projekt lokalizacji parkingu między ogrodami działkowymi a strefą ochronną ujęć wody Bitwy pod Płowcami jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym. Organ sporządzający studium nie widzi przesłanek do rezygnacji z tej lokalizacji.*

W projekcie Studium nie nastąpiły zmiany dotyczące w/w kwestii w stosunku do pierwotnej wersji projektu. Organ sporządzający studium podtrzymuje swoje stanowisko w wyżej przytoczonej treści.

UWAGA NR 11

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) uwaga 134-1 - 7, 8 o dzieciach i kulturze w Studium niczego nie ma, a odpowiedź jest b. lakoniczna, gdzieś, coś, przy czymś. W Studium nie ma.
- 2) uwaga 134-2 - 4; czy trzcinowisko pozostaje w całości, czy „okaleczone” o jakiś procent?

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Uwaga odnosi się do uzasadnienia rozpatrzenia uwagi nr 134-1 pkt 7 i 8 z pierwszego wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu (w dniach od 16 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r.) w brzmieniu: 7) *Kultura jest pierwszą z wymienionych, ustalonych w projekcie Studium głównych funkcji usługowych miasta (pkt 2 rozdz. III).* 8) *Potrzeby dzieci i młodzieży uwzględnione są w szerokim zakresie w ramach funkcji mieszkaniowej, sportowej i rekreacyjnej.*

W projekcie Studium nie nastąpiły zmiany dotyczące w/w kwestii w stosunku do pierwotnej wersji projektu. Organ sporządzający studium podtrzymuje swoje stanowisko w wyżej przytoczonej treści.

Ad 2) Uwaga odnosi się do uzasadnienia rozpatrzenia uwagi nr 134-2 pkt 4 z pierwszego wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu (w dniach od 16 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r.) w brzmieniu: 4) *Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren położony przy granicy z Gdańskiem, w rejonie Ergo-Areny i ul. Bitwy pod Płowcami. Wartościowy przyrodniczo obszar trzcinowiska położony jest poza planowanym terenem inwestycyjnym, w granicach terenów zielonych.*

W projekcie Studium nie nastąpiły zmiany dotyczące w/w kwestii w stosunku do pierwotnej wersji projektu. Organ sporządzający studium podtrzymuje swoje stanowisko w wyżej przytoczonej treści.

UWAGA NR 12

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TRĘŚĆ UWAGI:

- 1) uwaga 134-1 ad 1, 2,
- 2) uwaga 134-1 ad 3 termin ustosunkowania się do studium jest za krótki;

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

AD 1) Uwaga odnosi się do uzasadnienia rozpatrzenia uwagi nr 134-1 pkt 1, 2 z pierwszego wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu (w dniach od 16 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r.) w brzmieniu: 1, 2) *Przygotowanie projektu Studium do wyłożenia do publicznego wglądu wymaga odpowiednio długiego czasu. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określają czasu na przygotowanie projektu Studium. Uwagi nie dotyczą zawartości merytorycznej projektu Studium.*

Organ sporządzający studium podtrzymuje swoje stanowisko w wyżej przytoczonej treści.

Ad 2) Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają okres wyłożenia projektu studium na co najmniej 21 dni. Projekt Studium został wyłożony w okresie od 1 grudnia 2017 r. do 3 stycznia 2018 r. Projekt Studium był dostępny na stronie internetowej miasta przez okres ponad dwóch miesięcy. Uwaga nie dotyczy zawartości merytorycznej projektu Studium.

UWAGA NR 13

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TRĘŚĆ UWAGI: 134-2 ad 4 nie dla zabudowy mieszkaniowej w najbliższym czasie, ad 6 nie dla parkingu;

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Uwaga odnosi się do uzasadnienia rozpatrzenia uwagi nr 134-2 pkt 4 i 6 z pierwszego wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu (w dniach od 16 listopada 2016 r. do 16 grudnia 2016 r.) w brzmieniu: 4) *Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren położony przy granicy z Gdańskiem, w rejonie Ergo-Areny i ul. Bitwy pod Płowcami. Wartościowy przyrodniczo obszar trzcinowiska położony jest poza planowanym terenem inwestycyjnym, w granicach terenów zielonych.* 6) *Projekt lokalizacji parkingu między ogrodami działkowymi a strefą ochronną ujęć wody Bitwy pod Płowcami jest zgodny z obowiązującym planem miejscowym.*

W projekcie Studium nie nastąpiły zmiany dotyczące w/w kwestii w stosunku do pierwotnej wersji projektu. Organ sporządzający studium podtrzymuje swoje stanowisko w wyżej przytoczonej treści. Obszar trzcinowiska opisany w materiałach dotyczących obszarów przyrodniczych jako „Skarpa Karlikowska” położony jest poza planowanym w projekcie Studium terenem inwestycyjnym.

UWAGA NR 14

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: prośba o wykreślenie z ważniejszych działań inwestycyjnych w jednostce R-5 „Dolina Świemirowska” parkingu i stacji paliw w rejonie skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym przez Radę Miasta Sopotu dla w rejonu skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej przewidziany jest parking z dopuszczeniem - małej stacji paliw z budynkiem usługowym jako funkcjami towarzyszącymi. Zapisy projektu Studium i planu miejscowego nie wykluczają w tym miejscu lokalizacji np. stacji ładowania samochodów elektrycznych. Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z tej inwestycji.

UWAGA NR 15

Wniesiona przez p. [REDAKTOWANE].

TREŚĆ UWAGI: uwagi dotyczą jednostki M-3 „Przylesie – Okrężna” – teren przebudowy kotłowni na funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu), w tym:

- 1) dlaczego w Studium nie ma wykluczenia błędnej koncepcji wysokiej zabudowy - budynki XI kondygnacyjne;
- 2) wysoka gęsta zabudowa terenu po kotłowni przesłoni walory TPK;
- 3) parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w Studium w praktyce rozszerzają zakres zabudowy przewyższając znacznie gabaryty charakterystyczne dla miasta oraz wskaźniki przyległej istniejącej zabudowy;
- 4) wybudowanie budynku przy zakładanych wskaźnikach na terenie byłej kotłowni spowoduje całkowite zabudowanie doliny Gołębiowskiej, na której znajduje się osiedle Przylesie i teren kotłowni;
- 5) intensywna, wysoka zabudowa terenu po kotłowni spowoduje negatywne zmiany dla otoczenia – brak przewietrzania doliny; należy przyjąć ... nie lokalizowanie nowych obiektów kubaturowych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zwartych drzewostanów i cieków;
- 6) Studium wbrew tym zaleceniom zakłada lokalizowanie nowego obiektu na terenie kotłowni w bezpośrednim sąsiedztwie lasów o gabarytach znacznie przewyższających istniejącą zabudowę i wywołującą wszystkie wymienione negatywne skutki, ponadto nastąpi pogorszenie warunków akustycznych i aerosanitarnych;
- 7) w najbliższym otoczeniu wskaźniki intensywności zabudowy są znacznie mniejsze niż założone w Studium i opracowywanym planie;
- 8) wpływ na wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ma roślinność na tarasach, co jest trikiem na zwiększenie intensywności; określony wysoki wskaźnik intensywności zbliżony do 3 nie jest określeniem precyzyjnym; powinien być określony wskaźnik zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 9) określony w studium procent powierzchni biologicznie czynnej (50%) pozwala na zbyt wysokie wskaźniki zabudowy; powinny być jasno określone maksymalne wskaźniki intensywności i powierzchni zabudowy;
- 10) w Prognozie oddziaływania na środowisko w tab. 16 nie wykazano jak intensywna zabudowa terenu kotłowni wpłynie pozytywnie na stan środowiska i warunki życia mieszkańców; zakłada, że *wbrew powszechnej opinii i badań pozytywne będzie: znaczne zacienienie, brak przewietrzania, ograniczenie powierzchni migracji ptaków...!*

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

W projekcie Studium wymieniono przebudowę kotłowni na funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe jako jedno z ważniejszych działań inwestycyjnych w jednostce M-3 „Przylesie – Okrężna”. Nie określono natomiast parametrów tej inwestycji. Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla całego miasta ustalono w rozdziale III pkt 3.3. Należy zaznaczyć, że przedmiotem projektu Studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie może zastępować planów miejscowych. Ustawodawca ustalając, że studium nie jest aktem prawa miejscowego przekazał tym samym organom sporządzającym studium

prawo wyboru sposobu zapisów w dostosowaniu do specyfiki gminy. Studium nie może być zbyt szczegółowe, nie może też być zbyt ogólne. W ocenie organu sporządzającego niniejszy projekt Studium, przyjęta w nim forma i treść zapisów są optymalne, w sposób wystarczający określają kierunki zagospodarowania przestrzennego i wyczerpują ustaloną w przepisach problematykę. Ustawowo wymagane określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych, uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i zrównoważonego rozwoju zawiera w stopniu wystarczającym rozdział III pkt 3.3. *Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*. Tak sformułowane zapisy, które zastąpiły dotychczasowe zawarte w Studium obowiązującym zgodne są z ideą dokumentu, który stanowić ma ogólne wytyczne do planów miejscowych. Rozwinięcie, uszczegółowienie zapisów studium następuje w planach miejscowych sporządzanych dla fragmentów miasta. Prawdopodobnie przyjętej w projekcie Studium formy zapisów i ich merytoryczną wartość potwierdza wyrok WSA sygn. akt IISA/GD 106/12 z dnia 15.06.2012 r. oraz pozytywne opinie organów, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, a przypomnieć należy, że prawie cały obszar Sopotu, w tym jednostka M-3 „Przylesie – Okrężna” jest objęty ochroną konserwatorską i sąsiaduje z obszarem chronionym - Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Określone w projekcie Studium wskaźniki urbanistyczne są graniczne. Zadaniem planu miejscowego jest ustalenie parametrów konkretnych inwestycji w dostosowaniu do warunków lokalnych, parametrów uzgodnionych między innymi z organami odpowiedzialnymi za ochronę środowiska i ochronę walorów kulturowych.

UWAGA NR 16

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) prośba o wykreślenie z ważniejszych działań inwestycyjnych w jednostce R-5 „Dolina Świemirowska” parkingu i stacji paliw w rejonie skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej;
- 2) treść uwagi dotyczy uchylenia *Uchwały XXXIV/574/06 z 27.01.2006 mpzp*.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym przez Radę Miasta Sopotu dla w rejonu skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej przewidziany jest parking z dopuszczeniem - małej stacji paliw z budynkiem usługowym jako funkcjami towarzyszącymi. Zapisy projektu Studium i planu miejscowego nie wykluczają w tym miejscu lokalizacji np. stacji ładowania samochodów elektrycznych. Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z tej inwestycji.

Ad 2) Uwaga nie dotyczy problematyki projektu Studium. Uchwała Nr XXXIV/574/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r., o której mowa w uwadze jest uchwałą w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Mickiewicza” w mieście Sopotcie. Uchylenie uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego może nastąpić jedynie w trybie uchwalenia nowego planu, w trybie niezależnym od procedury sporządzania projektu Studium.

UWAGA NR 17

Wniesiona przez p. [REDACTED].

TREŚĆ UWAGI:

- 1) należy wstrzymać procedurę planistyczną projektu Studium dla miasta Sopotu do czasu wydania Postanowienia w sprawie prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego dotyczącego stwierdzenia nieważności decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dn. 9.03.2010 r l.dz. DOZ-OAiK-6700/252/08/10[KS-20], wskutek której zniesiono rygory ochrony konserwatorskiej miasta Sopotu we wszystkich strefach i zmieniono numer wpisu do rejestru z nr 771 na 936; prowadzone obecnie postępowanie zmienia całkowicie sytuację prawną ochrony konserwatorskiej zapisaną w projekcie Studium (str 73);
- 2) należy wykreślić zapis na str. 73 w pkt 6.3. Uwarunkowania prawne, stwierdzający przeprowadzenie zmiany wpisu do rejestru zabytków Zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu pod nowym numerem 936; uchwalenie projektu Studium zawierającego obecny zapis o obowiązywaniu decyzji MKiDN z 9.03.2010 będzie zawierać istotną wadę skutkującą unieważnieniem całości dokumentu;
- 3) należy ponownie opracować Prognozę oddziaływania na środowisko przez innego biegłego ponieważ w składzie zespołu autorskiego figuruje mgr Bogusław Grechuta, autor Prognozy,

co jest sprzeczne z zasadą – *nemo est iudex in causa sua* - nikt nie jest sędzią we własnej sprawie;

- 4) należy wstrzymać procedurę planistyczną projektu Studium ze względu na brak wykonania Audytu krajobrazowego oraz brak ustalenia krajobrazów priorytetowych dla Sopotu zgodnie z zaleceniami ustawy krajobrazowej z dnia 24.04.2015 r.; do tej pory Rada Miasta Sopotu nie uchwaliła uchwały krajobrazowej, co ma negatywny wpływ na projekt Studium; przedstawiony w 2017 r. projekt uchwały krajobrazowej został w nienależyty sposób zmieniony;
- 5) zgodnie z zaleceniem regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska należy ustanowić ochronę wszystkich terenów hydrogenicznych na obszarze Sopotu; biegły powinien określić ich położenie, nakazać ochronę i wprowadzić zakaz ich zabudowy;
- 6) wzorem poprzednich dokumentów Studium z 2002 i 2010 r. należy dołączyć szczegółowe rysunki i opracowania ekofizjograficzne, uwarunkowania sozologiczne i ograniczenia przyrodnicze;
- 7) na odrębnym rysunku Studium powinien znaleźć się przebieg wszystkich potoków oraz inwentaryzacja terenów hydrogenicznych i źródłiskowych, a szczególnie niezabudowanej Doliny Świemirowskiej i jej powierzchniowych wód, trzcinowisk przy granicy z Gdańskiem, strefami ochronnymi ujęć wody;
- 8) należy wykreślić zamiar prowadzenia „usług ponadlokalnych” na terenach hydrogenicznych Doliny Świemirowskiej, czyli dopuszczenia tam hoteli i pensjonatów;
- 9) zlikwidować dopuszczenie „usług ponadlokalnych” na terenie Ogrodów Działkowych przy ul. Łokietka ze względu na utrzymanie ciągłości korytarza ekologicznego Świemirowsko-Karlikowskiego;
- 10) na rysunku nr 1 wprowadzić oznaczenie graficzne istniejącego korytarza ekologicznego Potoku Świemirowsko-Karlikowskiego na terenie ogrodów działkowych w Dolinie Świemirowskiej;
- 11) uwzględnić nazwę Potoku Toronto, który bierze początek w Dolinie Świemirowskiej obok Polany Esperantystów;
- 12) do tekstu studium należy wpisać historyczne miejsce jakim jest Polana Esperantystów wraz z dębem i pomnikiem – głazem; brak uznania tego wyjątkowego miejsca za znaczące dla krajobrazu kulturowego wymaga pisemnego uzasadnienia w dokumencie Studium zgodnie z Kierunkiem polityki przestrzennego zagospodarowania obszaru metropolitalnego K.3.2. pkt 3.2.9.;
- 13) na rysunku nr 1 Kierunki zagospodarowania przestrzennego usunąć kolor brązowy (zabudowa mieszkaniowa) z terenów podmokłych trzcinowisk w Dolinie Świemirowskiej i wprowadzić kolor zielony; konieczne naniesienie symbolu graficznego korytarza ekologicznego;
- 14) Dolinę Świemirowską pozostawić niezabudowaną z otwartymi niezabetonowanymi korytami cieków powierzchniowej wody płynącej; zabezpieczyć stan zaplecza sanitarnego ogrodów działkowych w Dolinie i przy ul. Łokietka; krajobraz Doliny Świemirowskiej ustanowić jako priorytetowy, chroniony zgodnie z wpisem zespołu urbanistyczno-krajobrazowego Sopotu do rejestru zabytków;
- 15) należy wyjaśnić co oznacza określenie „bramy do miasta”; wyjaśnienia nie chciał udzielić główny projektant studium podczas spotkania publicznego w sprawie projektu Studium w dniu 8 grudnia 2017 r.;
- 16) należy zlikwidować dopuszczenie do budowy mariny w formie wyspy ze względu na zagrożenie ekologiczne; dopuszcza się tam lądowisko helikopterów oraz komunikację szybkimi łodziami motorowymi na Półwysep Helski, co negatywnie wpłynie na poziom hałasu i na obszar Natura 2000; biegły Grechuta nie ocenił właściwie tego projektu, co eliminuje wartość Prognozy;
- 17) w Prognozie biegły lekceważył zagrożenia dla środowiska takie jak parking na 100 miejsc w strefie A-1 ochrony uzdrowiskowej Parku Północnym i stacji paliw poniżej Stawu Reja w sąsiedztwie domów przy ul. Leśnej, Reja, Armii Krajowej i pomnikowych okazów dębów;
- 18) biegły nie nakazuje, lecz zaleca ustanowienie kilku użytków ekologicznych z kilkunastu postulowanych przez naukowców opisanych w broszurze „Sopot Zielone Miasto”;
- 19) należy ustanowić ochronę prawną wszystkich drzew wymienionych w tabeli nr 8 aktualizowanych przez Miejskiego Konserwatora Przyrody oraz na stronach 135 i 136,

proponowanych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody i drzew zestawionych w pracy „Sopockie pomniki o osobliwości przyrody”, M. Kędzierski 2003 r.;

20) należy przenieść zamknięty wykaz gminnej Ewidencji Zabytków ze Studium z 2010 r. i zamieścić go w treści nowego Studium. Strony GEZ należy parafować;

21) wniosek o ponowne opracowanie całości dokumentacji Studium ze względu na przedstawione w treści projektu Studium i Prognozie negatywne kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego, dopuszczające nadmierną zabudowę oraz zniszczenie przyrody, na które godzi się zespół autorski wraz z biegłym.

Do pisma zawierającego uwagi dołączono:

- kopię pisma Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2017.11.16 zawierającego prośbę o przesłanie dokumentu potwierdzającego umocowanie Wiceprezydenta Miasta Sopotu Pana Wojciecha Fułka, do złożenia wniosku złożonego w imieniu Gminy Miasta Sopotu o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku z dnia 12.02.1979 r. wpisującej do rejestru zabytków województwa gdańskiego zespół urbanistyczno-krajobrazowy miasta Sopotu w części dotyczącej ustanowienia rygorów konserwatorskich w wyznaczonych strefach ochrony, określonych w legendzie załącznika graficznego;
- wypis z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030;
- Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dn. 4.12.2014 r. (Dz. U. z 18.12.2014 r., poz. 1832) dotyczące między innymi ustalenia nazwy potoku Torento.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1, 2) Aktualny stan prawny przedstawia zapis projektu Studium str. 73 w brzmieniu: *Zespół urbanistyczno – krajobrazowy Sopotu w granicach i ze strefami ochronnymi jak na rysunkach studium wpisany jest do rejestru zabytków Województwa Gdańskiego, decyzją l.dz. KI.IX/0138/79 Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku Wydziału Kultury i Sztuki z dnia 12 lutego 1979 r. zmienioną decyzją l.dz. DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 9 marca 2010 r. – aktualny nr rejestru 936.* Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Ad 3) W zespole autorskim p. mgr Bogusław Grechuta figuruje jako autor problematyki dotyczącej ochrony środowiska. Dokument *Prognoza oddziaływania na środowisko* ocenia zakładane kierunki zagospodarowania przestrzennego, których nie jest autorem p. mgr Bogusław Grechuta. Zatem w ocenie organu sporządzającego studium nie zachodzi tu sytuacja sprzeczności z zasadą - nikt nie może być sędzią we własnej sprawie - *nemo iudex in causa sua* (błędnie zacytowanej w uwadze).

Ad 4) Audyt krajobrazowy i uchwała krajobrazowa są dokumentami niezależnymi od studium. W związku z tym organ sporządzający studium nie widzi powodu do wstrzymania procedury sporządzania studium.

Ad 5) W projekcie Studium na str. 186 znajduje się zapis w brzmieniu: *Należy dążyć do zachowania walorów historycznych i przyrodniczych dolin w granicach miasta. Ochroną obejmuje się ponadto szlaki migracji zwierząt, a także ciek, zbiorniki wodne i tereny hydrogeniczne. Istniejącą sieć zbiorników, cieków i terenów hydrogenicznych należy traktować jako naturalny system małej retencji wód.*

Ad 6, 7, 10) Projekt Studium został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku.

Ad 8, 9) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla rezygnacji z funkcji usług ponadlokalnych przewidzianych na terenach, których dotyczy uwaga. O kierunkach rozwoju miasta decyduje Rada Miasta Sopotu.

Ad 11) Przedmiotem studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie może zastępować planów miejscowych. Ustawodawca ustalając, że studium nie jest aktem prawa miejscowego przekazał tym samym organom sporządzającym studium prawo wyboru sposobu zapisów w dostosowaniu do specyfiki gminy. Studium nie może być zbyt szczegółowe, nie może też być zbyt ogólne. W ocenie organu sporządzającego niniejszy projekt Studium, przyjęta w nim forma i treść zapisów są optymalne, w sposób wystarczający określają kierunki zagospodarowania przestrzennego i wyczerpują ustaloną w przepisach problematykę.

Potok Torento jest dopływem do Potoku Karlikowskiego. W projekcie Studium odniesiono się do potoków stanowiących system podstawowy. Nie należy do nich Potok Torento.

Ad 12) W *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030* nie ma wzmianki na temat „Polany esperantystów”. Jest natomiast mowa o zespole urbanistycznym z XIX w. – (ulica Bohaterów Monte Cassino, molo, dworek z XVIII w., ratusz, dom kuracyjny, Opera Leśna, hotel kasyno), najslawniejszy nad Bałtykiem kurort morski. Zapis Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego 2030, na który powołano się w uwadze brzmi:

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, OKREŚLAJĄCE SPOSÓB REALIZACJI KIERUNKU 3.2.:

3.2.9. *Zasada określania w treści studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, obszarów i obiektów o wysokich wartościach kulturowych, proponowanych w Planie do objęcia ochroną w postaci pomników historii i parków kulturowych. Brak woli określenia tych obszarów wymaga indywidualnego uzasadnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

W treści uwagi pominięto jednak kolejny zapis PZPWP w brzmieniu:

DZIAŁANIA I PRZEDSIĘWZIĘCIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ, SŁUŻĄCE REALIZACJI KIERUNKU 3.2.:

37) *Sopot - zespół urbanistyczny z XIX w. (ulica Bohaterów Monte Cassino, molo, dworek z XVIII w., ratusz, dom kuracyjny, Opera Leśna, hotel kasyno), najslawniejszy nad Bałtykiem kurort morski;*

Zapis projektu Studium na str. 188, odnoszący się do ustaleń PZPWP w przedmiotowej sprawie sformułowany został w sposób następujący:

Po rozważeniu wytycznej Planu zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego dotyczącej możliwości objęcia ochroną w formie parku kulturowego cennego fragmentu miasta z przełomu XIX i XX w. (obejmującego ul. Bohaterów Monte Cassino, molo, dworek z XVIII w., Ratusz, dom Kuracyjny, Operę Leśną, hotel-kasyno) stwierdza się, że zapisy studium w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego, a także fakt pełnego pokrycia tego obszaru planami miejscowymi oraz obecnie procedowana uchwała krajobrazowa - zapewniają jego pełną ochronę. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia tworzenie dodatkowej, nowej formy ochrony w postaci parku kulturowego.

Ad 13, 14) Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla wprowadzania zmian w projekcie Studium proponowanych w uwadze. Projekt Studium uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie. O kierunkach rozwoju miasta decyduje Rada Miasta Sopotu.

Ad 15) Główny projektant Studium nie przypomina sobie faktu odmowy udzielenia wyjaśnienia podczas dyskusji publicznej w dniu 8 grudnia 2017 r. Użyty w projekcie Studium zapis o zalecanym zaakcentowaniu wjazdów do miasta od strony Gdańska i Gdyni w postaci „bram do miasta” jest zapisem „miękkim”, zaleceniem. Określenie „brama do miasta” zostało celowo ujęte w cudzysłów, ponieważ jest jedynie hasłem, nieokreśloną ideą mającą na celu wprowadzenie przestrzennego oznakowania miejsc wjazdów do Sopotu, miejsc, gdzie zaczyna się i kończy terytorium miasta.

Ad 16) Idea wyspy-mariny, która figuruje również w Studium obowiązującym z 2010 r., dotyczy terenu wód morskich, położonych poza granicami miasta. Organ sporządzający studium nie widzi powodu do rezygnacji z tej idei. Projekt Studium nie określa programu tej inwestycji, o którym mowa w uwadze: *lądowisko helikopterów oraz komunikacja szybkimi łodziami motorowymi na Półwysp Helski.*

Ad 17, 18) *Prognoza oddziaływania na środowisko* jest opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzyskała wraz z projektem Studium pozytywne opinie organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Ministerstwa Zdrowia w zakresie ochrony uzdrowiskowej.

Ad 19) Uwaga bezprzedmiotowa, nie dotyczy problematyki studium. Wnioskowane ustanowienie ochrony prawnej wszystkich drzew wymienionych w tabeli nr 8 aktualizowanych przez Miejskiego Konserwatora Przyrody oraz na stronach 135 i 136, proponowanych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody i drzew zestawionych w pracy „Sopockie pomniki o osobliwości przyrody”, M. Kędzierski 2003 r. leży poza możliwościami decyzyjnym studium.

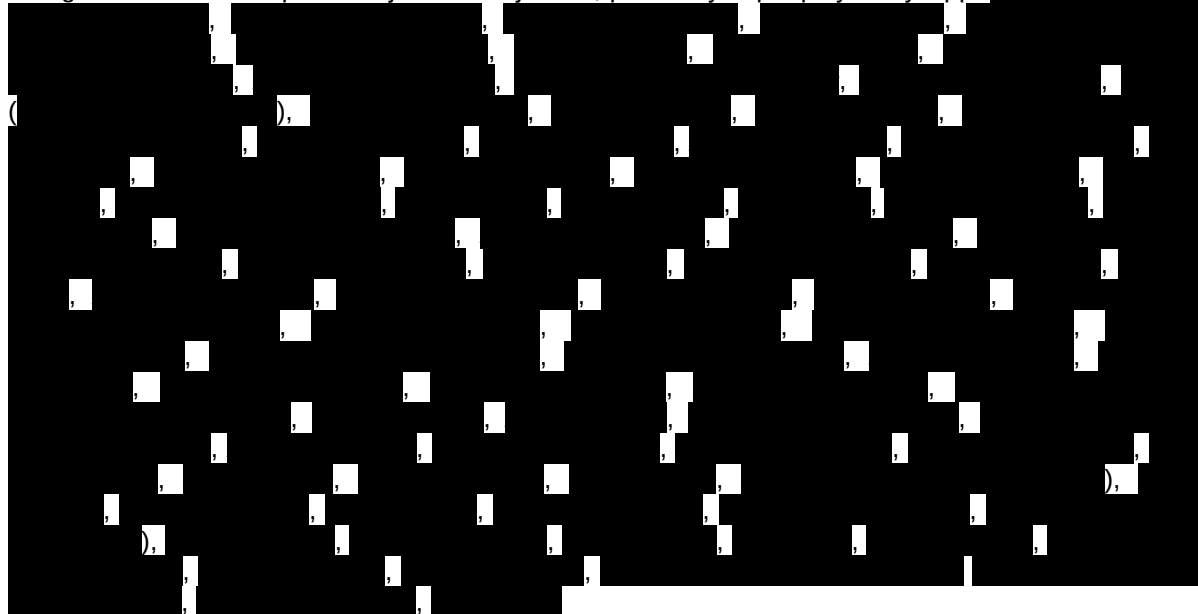
Ad 20) Lista obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) w obowiązującym Studium z 2010 r., *jest listą otwartą mogącą ulec zmianom*. Przeniesienie jej do treści niniejszego projektu byłoby nieracjonalne. Od 2010 r. lista ta wielokrotnie uległa zmianie. Aktualna lista obiektów ujętych w GEZ wg strony internetowej <http://bip.sopot.pl/Article/get/id,16357.html> stanowi Załącznik Nr 1 do projektu Studium.

Ad 21) Zbiór subiektywnych uwag wniesionych przez p. [REDAKTOWANE] nie może być podstawą unieważnienia ponad dwuletniej pracy władz samorządowych i zaangażowanych specjalistów nad jednym z najważniejszych dokumentów miasta, którego zadaniem jest kreowanie

jego polityki przestrzennej. Organ sporządzający studium nie widzi żadnego uzasadnienia dla wnioskowanego przez autora uwagi ponownego opracowania całości dokumentacji Studium. Projekt studium uzyskał pozytywne opinie specjalistów w dziedzinie planowania przestrzennego i architektury, w tym koreferenta p. dr Danuty Kochanowskiej, Honorowej Rady Architektury przy Prezydencie Miasta Sopotu, Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia organów do tego powołanych.

UWAGI NR 18 - 42

Uwagi wniesione w 25 pismach jednakowej treści, pod którymi podpisy złożyli: pp.



TREŚĆ UWAGI:

- 1) w zakresie jednostki M-6 „Polna – 3 Maja” powinny być wprowadzone ustalenia dodatkowe w postaci indywidualnych wskaźników i parametrów urbanistycznych, takie jak: obowiązek stosowania wysokich dachów, wysokości zabudowy do 12 m, powierzchni zabudowanej do 25% powierzchni działki, przy wprowadzeniu obowiązku dostosowania gabarytów nowych budynków jednorodzinnych do zabudowy sąsiadującej oraz zakazu przekształcania zabudowy jednorodzinnej w wielorodzinną; powinien też być wprowadzony zapis o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na terenie działki w wysokości 55% z uwagi na obecny charakter zabudowy typu „wille w ogrodzie”;
- 2) wykluczona powinna być funkcja mieszkaniowa wzdłuż ul. Łokietka po stronie Hipodromu oraz przy Hali Ergo Arena od strony Gdańska ze względu na przeciążenie układu drogowego oraz obniżenia warunków estetycznych – ekspozycja Hipodromu i zaburzenie panoramy miasta; wniosek o wprowadzenie zapisów dla jednostek R-4 „Wyścigi Konne – Łokietka” i R-3 „Południowy Pas Nadmorski” analogicznych jak w studium obowiązującym.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona w całości.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Ad 1) Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla całego miasta ustalono w rozdziale III pkt 3.3. Należy zaznaczyć, że przedmiotem projektu studium jest określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium nie może zastępować planów miejscowych. Ustawodawca ustalając, że studium nie jest aktem prawa miejscowego przekazał tym samym organom sporządzającym studium prawo wyboru sposobu zapisów w dostosowaniu do specyfiki gminy. Studium nie może być zbyt szczegółowe, nie może też być zbyt ogólne. W ocenie organu sporządzającego niniejszy projekt studium, przyjęta w nim forma i treść zapisów są optymalne, w sposób wystarczający określają kierunki zagospodarowania przestrzennego i wyczerpują ustaloną w przepisach problematykę. Ustawowo wymagane określenie parametrów i wskaźników urbanistycznych, uwzględniających wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury i zrównoważonego rozwoju zawiera w stopniu wystarczającym rozdział III pkt 3.3. *Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.* Tak sformułowane zapisy, które zastąpiły dotychczasowe zawarte w studium obowiązującym zgodne są z ideą dokumentu, który stanowić ma ogólne wytyczne do planów miejscowych. Rozwinięcie, uszczegółowienie zapisów studium następuje w planach miejscowych sporządzanych dla fragmentów

miasta. Prawdliwość przyjętej w projekcie studium formy zapisów i ich merytoryczną wartość potwierdza wyrok WSA sygn. akt IISA/Gd 106/12 z dnia 15.06.2012 r. oraz pozytywne opinie organów, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, a przypomnieć należy, że prawie cały obszar Sopotu, w tym jednostka M-6 „Polna – 3 Maja” jest objęty ochroną konserwatorską. Określone w projekcie Studium wskaźniki urbanistyczne są graniczne. Zadaniem planu miejscowego jest ustalenie parametrów konkretnych inwestycji w dostosowaniu do warunków lokalnych, parametrów uzgodnionych między innymi z organami odpowiedzialnymi za ochronę walorów kulturowych miasta.

Ad 2) Analiza potrzeb miasta wskazuje na konieczność znalezienia miejsc pod budownictwo mieszkaniowe. Jednym z takich miejsc jest teren przy granicy z Gdańskiem, inny wzdłuż ul. Łokietka przy granicy z Hipodromem. Projekt studium z określonymi terenami przewidzianymi dla rozwoju funkcji mieszkaniowej uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie organów odpowiedzialnych za ochronę środowiska i ochronę wartości kulturowych, w tym Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku. Uzyskał też pozytywne opinie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, koreferenta p. dr Danuty Kochanowskiej i Honorowej Rady Architektury przy Prezydencie Miasta Sopotu. Organ sporządzający studium, biorąc pod uwagę interes wszystkich mieszkańców Sopotu nie widzi przesłanek do rezygnacji z planowanych terenów mieszkaniowych. O kierunkach rozwoju przestrzennego miasta decyduje Rada Miasta Sopotu.

UWAGI NR 43, 44

Wniesione w dwóch pismach jednakowej treści, pod którymi podpisy złożyli: pp. [REDACTED]

TREŚĆ UWAGI: wniosek o zmianę zapisu dla jednostki M-4 poz. 18.3.4 ppkt 4 z obecnego „Ważniejsze działania inwestycyjne: rozbudowa Domu Pomocy Społecznej” na: „Ważniejsze działania inwestycyjne: rozbudowa Domu Pomocy Społecznej na dotychczas wyznaczonym obszarze działki”.

ROZPATRZENIE UWAGI: nieuwzględniona.

UZASADNIENIE ROZPATRZENIA UWAGI:

Organ sporządzający studium nie widzi uzasadnienia dla wnioskowanej zmiany. Rozbudowa Domu Pomocy Społecznej jest niezbędna dla zabezpieczenia potrzeb całego miasta (w tym również os. Mickiewicza) sygnalizowanych we wnioskach części mieszkańców. Zdaniem organu sporządzającego studium można pogodzić planowane funkcje rekreacyjno-sportowe osiedla z planowaną rozbudową DPS. Projekt studium nie określa granic terenu dla rozbudowy Domu Pomocy Społecznej. Jest to zadanie planu miejscowego.