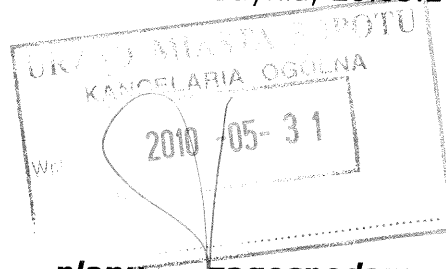


I.dz. 457/2010

Gdynia, 28.05.2010

Prezydent Miasta Sopotu
ul. Kościuszki 25/27
81-704 Sopot



Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Brodwin w mieście Sopocie, dokumentu wyłożonego do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu w dniach od 12.04.2010 do 17.05.2010r.

1. Podtrzymujemy wszystkie nasze uwagi do sporządzanego planu złożone w dniu 31.12.2008 roku.

W piśmie zaznaczyliśmy, że nasze podanie z dnia 10.08.2007 roku o ustalenie warunków zabudowy dla terenu działki nr 1 ark. 1, ul. Oskara Kolberga 26/28 w Sopocie należy traktować jako formalny wniosek do opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Brodwin.

2. Po zapoznaniu się z projektem planu wnosimy uwagi i wnioski dotyczące naszej działki nr 1 ark.1 ul. Oskara Kolberga 26/28 w Sopocie:

WNIOSEK NR 1

Wpisanie parametrów inwestycji zgodnych z naszym wcześniejszym wnioskiem:

- linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi
- zabudowa wielorodzinna
- ilość kondygnacji nadziemnych: 12
- ilość kondygnacji podziemnych : 1
- ilość kondygnacji usługowych: 1
- maksymalna wielkość terenu przeznaczony pod zabudowę: 26% powierzchni działki
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: zgodnie z odrębnymi przepisami
- miejsca postojowe: w garażu wbudowanym oraz ogólnodostępne na powierzchni – minimum 1,2 miejsca/mieszkanie

Uzasadnienie:

Do chwili obecnej plany dotyczące naszej działki nie zmieniły się i wnioski złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Brodwin w Sopocie są nadal aktualne. Dziwi nas fakt, że w najmniejszym stopniu Gmina nie uwzględniła uwag właściciela terenu.

WNIOSEK NR 2

Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości zgodnej z przepisami (art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych) 6,0 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.

Uzasadnienie:

Punkt 5.1.karty terenu nr 2

Wyznaczona w planie linia zabudowy w odległości 10 m od pasa drogowego różni się od istniejących linii zabudowy budynków wielorodzinnych, odsuwa nową zabudowę od ulicy. Nie można również odtwarzać linii zabudowy, związanej z budynkiem przeznaczonym i zgłoszonym już do rozbiórki.

WNIOSEK NR 3

Wyznaczenie wysokości zabudowy mającej 12 kondygnacji nadziemnych (tak jak wszystkie budynki mieszkalne po stronie północnej ulicy Oskara Kolberga).

Uzasadnienie:

Punkt 5.2, karta terenu nr 2

Wysokość nowej, niskiej zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych zdecydowanie różni się od wysokości 11 i 12 kondygnacyjnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej osiedla. Zaskakujący jest również zapis o niepełnej kondygnacji czwartej (ok. 40 % pow. rzutu kondygnacji) z „zielonym” tarasem na dachu. Na całym obszarze objętym opracowywanym planem nie ma ani jednego obiektu o podobnej architekturze. Naruszony zostaje ład przestrzenny całości przez nieuzasadnione obniżenie zabudowy mieszkaniowej w tym jednym miejscu na osiedlu.

WNIOSEK NR 4

Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę: 26% powierzchni działki.

Uzasadnienie:

Punkt 5.3. karta terenu nr 2

Maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę wyznaczona na 20 % powierzchni działki jest nieuzasadniona . Przeprowadziliśmy analizę otaczającej zabudowy i średni wskaźnik wynosi 26% (analiza załączona do naszego wniosku z dnia 10.08.2007 roku).

WNIOSEK NR 5

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna : zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury „W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” oraz z ustawą „O lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych”.

Uzasadnienie:

Punkt 5.4. karta terenu nr 2

Zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych , w strefie ochronnej C nie ma zapisu odnośnie udziału terenów zielonych, jak np. w strefie B. A jeżeli jest lub będzie wyznaczona minimalna powierzchnia biologicznie czynna, to na pewno mniej niż 60% jak proponuje omawiany plan. Na dzień dzisiejszy w bardziej restrykcyjnej strefie B uzdrowiskowej zapis mówi o 55% a nie aż o 60% . Niemniej na dodatkowy argument przemawiający za wykluczeniem tego wskaźnika na naszej działce jest ogromny obszar terenów zielonych (Trójmiejski Park Krajobrazowy),

bezpośrednio sąsiadujących od północy z działką nr 1, a okalających aż z trzech stron osiedle Brodwin.

WNIOSEK NR 6

Wykreślenie zapisu o wymaganym uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo-architektonicznych.

Uzasadnienie:

Punkt 8.1. karta terenu nr 2

Uzgadnianie koncepcji z konserwatorem zabytków zagospodarowania terenu znajdującego się poza wyznaczoną prawnie granicą strefy ochronnej krajobrazu zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa jest nieuzasadnione i niezgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu.

DYREKTOR DZIAŁU INWESTYCJI


arch. Katarzyna Mozejko

Załącznik

1. Wniosek o uwzględnienie potrzeb 162 rodzin , które wyraziły poparcie planów inwestycyjnych naszej firmy (oryginały do wglądu w siedzibie firmy).
2. Zdjęcie osiedla obrazujące jego charakter - jedynie wysoka zabudowa mieszkalna.



Załącznik nr 1 do pism PANORAMA DEVELOPMENT l.dz. 457/2010 oraz l.dz. 458/2010 z dnia 28.05.2010 dotyczących uwag do projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu oraz do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Brodwinno w mieście Sopocie, dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu w dniach od 12.04.2010 do 17.05.2010 r.


Prosimy o uwzględnienie potrzeb poniższych 162 rodzin, które wyraziły poparcie planów inwestycyjnych naszej firmy (oryginały ankiet do wglądu w siedzibie naszej firmy).

Takie zamierzenie można zrealizować z uwagi na :

- Korzystne usytuowanie działki w stosunku do innych budynków mieszkalnych osiedla
- Dostateczna wielkość działki
- Wyłącznie wysokie budynki mieszkalne (11 i 12 kondygnacji nadziemnych) na osiedlu, co stanowi charakterystyczny i niepowtarzalny element tej dzielnicy Sopotu

Aby umożliwić realizację oczekiwanego budynku wnosimy o zmianę zapisów w projekcie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu oraz do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Brodwinno w mieście Sopocie, dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu w dniach od 12.04.2010 do 17.05.2010 r. przez wprowadzenie następujących parametrów:

- linie zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi
- zabudowa wielorodzinna
- ilość kondygnacji nadziemnych: 12
- ilość kondygnacji podziemnych : 1
- ilość kondygnacji usługowych: 1
- maksymalna wielkość terenu przeznaczzonego pod zabudowę: 26% powierzchni działki
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: zgodnie z odrębnymi przepisami
- miejsca postojowe: w garażu wbudowanym oraz ogólnodostępne na powierzchni – minimum 1,2 miejsca/mieszkanie


DYREKTOR DZIAŁU INWESTYCYJNY
arch. Katarzyna Mosejko