

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

Uwagi do projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu, dokumentu wyłożonego do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Sopotu w dniach od 12.04.2010 do 17.05.2010r.

Na podstawie art. 11 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnosimy następującą uwagę do projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu w odniesieniu do **JEDNOSTKI M-1 „BRODWINO”** (ustalenia podrozdziału 14.9 projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu) – w szczególności do działki nr 1 przy ulicy Oskara Kolberga 26/28.

Uważamy za bezzasadne ustalenia Studium zawarte w podrozdziale 14.9.5.

Panorama Development Sp. z o.o. od 3 lat znajduje się w swego rodzaju sporze z władzami miasta, które bezprawnie blokują wydanie decyzji administracyjnej związanej z budową budynku wielokondygnacyjnego na działce, o której mowa w podrozdziale 14.9.5. (teren byłego ogrodnictwa). Jesteśmy w posiadaniu ekspertyz, które nie tylko że wspierają zasadność lokalizacji wysokiego budynku w planowanej przez nas lokalizacji, ale nawet wskazują na urbanistyczną logikę takiego obiektu, jak również na pozytywne efekty środowiskowe.

Występujemy o zmianę zapisów tego podrozdziału i uważamy, że powinien on przyjąć następujące brzmienie:

- zakaz budowy garaży naziemnych (nie dotyczy hal garażowych wbudowanych w budynki)
- zakaz wprowadzania nowych połączeń drogowych od strony Gdyni;
- dla zespołu zabudowy mieszkaniowej na terenie byłego ogrodnictwa :
wysokość zabudowy do 12 kondygnacji,
powierzchnia zabudowy – do 26% powierzchni działki,
zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej – zgodnie z odrębnymi przepisami.



- zalecane odkrycie fragmentów potoku Kamiennego

Ograniczanie wysokości budynków argumentowane jest domniemaniem, że planowany przez nas budynek będzie stanowił barierę dla właściwego przewietrzania osiedla „Brodwino”. Nigdzie nie można znaleźć uzasadnienia dla takiej tezy. Teza pojawia się w opracowaniach wykonywanych na rzecz Miasta Sopot przez firmę PROEKO z Gdańska, jednak zagadnienia przewietrzania osiedla nie są zagadnieniem, gdzie wystarcza wiedza z zakresu ochrony środowiska, czy ochrony przyrody, które są domeną firmy PROEKO, lecz jest to zjawisko z dziedziny mechaniki płynów na styku z fizyką budowli. Zresztą teza ta jest formułowana w opracowaniach PROEKO bez żadnego uzasadnienia i Miasto Sopot nie powinno przyjmować nieuzasadnionych stanowisk wyrażanych przez firmy nie posiadające potwierdzonej wiedzy w zakresie potrzebnym dla oceny zjawiska przewietrzania osiedla.

Dla przykładu, w opracowanej przez PROEKO „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Brodwino w Mieście Sopocie”” znajdujemy następujące stwierdzenia (podkreślenia własne):

(...)

Warunki klimatyczne

Na terenie doliny Potoku Kamiennego w rejonie osiedla „Brodwino” występują umiarkowane warunki bioklimatyczne. Związane jest to przede wszystkim ze splotami doliną chłodnego powietrza oraz z ograniczonym przewietrzaniem, ze względu na ukształtowanie terenu i zalesienie otoczenia. M. in. w związku z tym w projekcie osiedla „Brodwino” przewidziano usytuowanie budynków nie utrudniające splotów i stymulujące przewietrzanie. Wyrazem tego są:

- *pozostawienie bez zabudowy lub lokalizacja wyłącznie niskiej zabudowy na terenach wzdłuż osi doliny;*
- *rozmieszczenie części budynków długimi elewacjami pod ostrym kątem do osi doliny (po północnej stronie ul. Kolberga, zabudowa po stronie południowej nie spełnia tego warunku).*

(...)

Na obszarze projektu „Planu ...” w dolinie Potoku Kamiennego występują umiarkowane warunki bioklimatyczne. Związane jest to przede wszystkim ze splotami doliną chłodnego powietrza oraz z ograniczonym przewietrzaniem (ze względu na ukształtowanie terenu i zalesienie otoczenia).

(...)

Klimat – w trakcie realizacji ustaleń projektu zmiany „Planu ...” będzie postępować modyfikacja lokalnych warunków klimatycznych, związana ze zmianami charakteru warstwy czynnej – granicznej między atmosferą a podłożem. Powierzchnia ziemi pokryta ubogą roślinnością ruderalną, zastępowana będzie przez sztuczne powierzchnie, co spowoduje m. in. niewielkie zmiany warunków termicznych (wzrost temperatury) i wilgotnościowych (spadek wilgotności). Powstające obiekty kubaturowe wpłyną także na zmiany usłonecznienia i lokalnych warunków anemometrycznych.

Zainwestowanie osiedla wpływa hamująco na ruch powietrza, w tym na sploty chłodnego i wilgotnego powietrza występujące w strefie krawędziowej wysoczyzny, głównie w dnie doliny. Uzupełnienie procesów w zakresie zjawisk klimatycznych stanowią zmienne warunki usłonecznienia doliny. Kształtują się one w zależności od ekspozycji zboczy i przesłonięć dna doliny zabudową i lasem oraz w zależności od pory dnia. Oprócz samego nasłonecznienia pośrednio zmieniają się warunki termiczne. Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zachodniej części obszaru, w osi doliny może przyczynić się do nasilenia tych procesów. Zminimalizowanie niekorzystnych zmian możliwe jest poprzez ograniczenie dopuszczalnej wysokości nowej zabudowy (co przewidują ustalenia projektu „Planu ...” - dopuszczalna wysokość budynków wynosi 15 m) i maksymalne jej odsunięcie od terenu rekreacyjno-sportowego „

Zapisy zawarte w opracowaniach PROEKO przyjmowane są przez Miasto Sopot bez zastrzeżeń - mimo zgłaszanych przez nas uwag. W opracowaniach PROEKO i powołujących się na stanowiskach Miasta Sopot dość stanowczo i jasno stawiana jest pośrednio teza o negatywnym wpływie planowanej przez Panorama Development Sp. z o.o. inwestycji na przewietrzanie, o przyczynianiu się do powstawania zastoisk powietrza. Tezy te (wg nas bardzo daleko odbiegające co do zakresu merytorycznego od profesji, jaką wg informacji na swojej stronie WWW uprawia Proeko) stały się jednym z podstawowych argumentów (wg nas: quasi-argumentów) przeciwko naszej inwestycji, który to argument znajduje odzwierciedlenie np. w drastycznym ograniczeniu dozwolonej wysokości zabudowy, przeciwko czemu przede wszystkim wnosimy niniejszą uwagę do projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu.

W związku z tym Panorama podjęła poszukiwania ekspertów specjalizujących się w tej dziedzinie i znalazłszy ekspertów uznawanych za autorytety powierzyła im sporządzenie *opinii dot. wpływu projektowanej inwestycji przy ul. Kolberga 26/28 na warunki aerodynamiczne w obrębie osiedla Brodwinio¹ (ekspertyza w załączeniu do niniejszego pisma)*. **Konkluzje ekspertyzy są odwrotne do tych, jakie zawarte są w opracowaniu Proeko.** Ogólna konkluzja jest taka, że: „**z punktu widzenia warunków aerodynamicznych przedmiotowa lokalizacja nie wpłynie na pogorszenie warunków mikroklimatu i nie ma merytorycznych przesłanek do odmowy wydania decyzji o warunkach zabudowy**”. Kontekst opinii wynikał z naszych starań o decyzję o warunkach zabudowy, jednak merytorycznie nie ma podstaw do ograniczania wysokości zabudowy w tym miejscu, o którym mowa w naszym piśmie. Teza ta podparta jest kilkoma argumentami, w tym takimi, że:

- Proponowane usytuowanie budynków, prostopadle do stoku wzniesienia ułatwia splot zimnego powietrza do głównego korytarza przewietrzającego doliny. Jednocześnie przepływ powietrza wzdłuż dna doliny nie ulegnie osłabieniu z uwagi na położenie zabudowy, sprzyjające wytworzeniu się efektu Venturiego.

¹ Instytut Fizyki Budowli, Katarzyna i Piotr Klenm, „Opinia dot. wpływu projektowanej inwestycji przy ul. Kolberga 26/28 na warunki aerodynamiczne w obrębie osiedla Brodwinio”, październik 2009



- Z uwagi kształt zabudowy (dłuższe ściany prostopadłe do kierunku splywu powietrza) nie występuje zagrożenia występowania zastoisk zimnego powietrza w sąsiedztwie planowanych budynków.
- Z uwagi na dynamizację warunków przewietrzania w przypadku obniżen terenowych i dolin wysoka zabudowa może przeciwdziałać niekorzystnej stagnacji powietrza.
- Ukośne usytuowanie budynku ułatwi odprowadzanie zimnego powietrza do dna doliny.
- W przypadku napływu powietrza z kierunku zachodniego projektowana zabudowa nie przyczyni się do ograniczenia przepływu w obrębie korytarza przewietrzającego, a może go nawet zintensyfikować.

Jak zatem wynika z ekspertyzy – planowany przez Panorama Development Sp. z o.o. budynek może poprawić warunki przewietrzania na osiedlu! Jeśli zatem prawdziwe tezy są o utrudnionym przewietrzaniu osiedla, to zupełnie niewłaściwym jest podejmowanie rozwiązań planistycznych, które uniemożliwiają podjęcie znanej już Miastu, prywatnej inwestycji, która poprawi przewietrzanie osiedla!

W cytowanej już, opracowanej przez PROEKO „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu „Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla >Brodwino< w Mieście Sopocie” zamieszczony jest rozdział pt. „Wskazanie napotkanych w prognozie trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”:

W trakcie opracowywania prognozy oddziaływania na środowisko projektu „Planu ...” napotkano trudności wynikające z braku możliwości obiektywnego ustalenia na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ogólne zapisy planu i brak konkretnych rozwiązań projektowych):

- *czy oddziaływanie planowanego zagospodarowywania na cele ochrony obszaru Natura 2000 będzie znaczące czy nie; w szczególności dotyczy to oddziaływania pośredniego w zakresie użytkowania rekreacyjnego terenów leśnych w sąsiedztwie osiedla Brodwino”;*

- *jak wpłynie głębokie posadowienia planowanych obiektów (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, parkingi podziemne i częściowo zagłębione w gruncie) na warunki wodne obszaru – brak rozpoznania hydrogeologicznego.*

Rozstrzygnięcia wymaga przebieg granicy TPK w południowo-zachodniej części obszaru projektu „Planu ...”. Wg Zarządu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego kompleks leśny po północnej stronie ul. Malczewskiego (wydzielenie 14 ZL) znajduje się w granicach Parku.

Jak wynika z jego treści autorzy pracujący na rzecz Sopotu nie mają wątpliwości ani problemów w kwestiach, które leżą poza zakresem ich kompetencji.

Wnosimy o rzetelne, oparte na merytorycznych podstawach przeprowadzenie weryfikacji przesłanek, które stały za taką, a nie inną treścią zapisów podrozdziału 14.9.5 projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu.


Dlaczego w punkcie 14.5.5. dotyczącego jednostki R-5 „Doliny Świemirowskiej” możliwy był zapis „zasada sytuowania zabudowy uzupełniającej we wschodniej części jednostki-uwzględniająca swobodny spływ powietrza w kierunku morza” ?

Taki sam zapis można uwzględnić na naszym terenie. Przy projektowaniu powinniśmy udowodnić, że usytuowanie nowego budynku nie zakłóci swobodnego spływu powietrza w kierunku morza. Nasza firma nie boi się takich dodatkowych ustaleń.

Uważamy, że ograniczenia zapisane w projekcie zmiany Studium mają charakter celowy i skierowane są przeciwko konkretnej inwestycji, która powinna już dawno zostać zaaprobowana przez władze Miasta Sopot.

Z poważaniem

Przedstawiciel Działu Sprzedaży
[Podpis]
Dariusz Kotarski

 **PANORAMA**
DEVELOPMENT Sp. z o.o.
PANORAMA 81-572 Gdynia, ul. Lipowa 19
DZIAŁ SPRZEDAŻY tel (58) 78-12-12 fax (58) 78-12-02
SEKRETARIAT tel (58) 78-12-01 fax (58) 78-12-02
e-mail: biuro@panorama.pl NIP 544.0014.002

Załączniki:

(1) Instytut Fizyki Budowli, Katarzyna i Piotr Klemm, „Opinia dot. wpływu projektowanej inwestycji przy ul. Kolberga 26/28 na warunki aerodynamiczne w obrębie osiedla Brodwinno”, październik 2009