

P. BZAWA
19.03.19

A
19.03.2019
Y
FF

„ZŁOŻONO W KANCELARII“

Koszalin, 19 marca 2019 r.

Urząd Miejski w Koszalinie
Kancelaria Wpłyneń
Marta Sołek

19.03.2019

L.dz. 20205 podpis (Skan)
Zał. 15¹⁰

Dariusz Herman

adres do korespondencji:
ul. A. Mickiewicza 6/3, 75-004 Koszalin

pełnomocnik:

Commercial Properties sp. z o.o. sp. k.
Al. Zwycięstwa 239/15, 81-521 Gdynia

URZĄD MIEJSKI w Koszalinie
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
WPŁYNEŃ
2019 -03- 19

Znak

Rada Miejska
w Koszalinie

za pośrednictwem

Prezydenta Miasta Koszalina

Dotyczy:

Pisma z dnia 14 marca 2019 r (znak: A-II-2.671.1.9.2019.AJ) dotyczącego wniosku w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w usługami w parterze na działce Nr 649/2 obręb 0020 przy Al. Monte Cassino w Koszalinie

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 14 marca 2019 r. informujące o wejściu w życie lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina, modyfikujemy treść wniosku, oraz ustosunkowujemy się do treści opinii i uwag.

Po modyfikacji wniosku, **przedmiotowa inwestycja wypełnia wszystkie zapisy i standardy Ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, oraz Lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina (Uchwała Nr III/38/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 stycznia 2019r.**

Modyfikacja treści wniosku oraz treści opisu do koncepcji:

1. W pkt 2 opisu PODSTAWA OPRACOWANIA dodaje się:
- Lokalne standardy urbanistyczne na terenie miasta Koszalina (Uchwała Nr III/38/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 stycznia 2019r.
 2. Zmieniamy treść pkt 4 opisu OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI i pkt 2 wniosku:
- 2. Ogólna charakterystyka planowanej inwestycji**
Przedmiotem wniosku jest podpiwniczony wielorodzinny budynek mieszkalno-usługowy z jedenastoma kondygnacjami nadziemnymi, z funkcją usługową zlokalizowaną na parterze, z ok. 40-45 mieszkaniami na kondygnacjach od drugiej do jedenastej, oraz z miejscami parkingowymi na kondygnacji (kondygnacjach) podziemnej.

2.1 Charakterystyka funkcji zabudowy

- 2.1.1 granice terenu objętego wnioskiem
Granice terenu objętego wnioskiem pokrywają się z granicami działki Nr 649/2, 649/3, 6 w obrębie 20 i przedstawiono je na kopii mapy zasadniczej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 odpowiednio linią koloru: czerwonego

- 2.1.2 planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:
Planowana minimalna powierzchnia mieszkań to ok. 35 m², a maksymalna powierzchnia to ok. 130 m². Łącznie planowana powierzchnia mieszkań ma się zawierać w przedziale pomiędzy 2.700 m², a 3.000 m².
- 2.1.3 planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań: 40 – 45
- 2.1.4 zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową: 470 m²
w tym powierzchnia sal sprzedaży 400 m²
- 2.1.5 określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;

Zmiany w zagospodarowaniu terenu polegać będą na:

- zmianie przebiegu trasy ciepłociągu (w realizacji),
- zmianie przebiegu trasy gazociągu (w realizacji),
- wycince sześciu drzew owocowych kolidujących z przyszłą zabudową,
- realizacji drogi (działka drogowa Nr 649/3) łączącej działkę z ul. Młyńską i uzbrojenia technicznego poza granicami działki (wodociąg, kanalizacja sanitarna i kanalizacja deszczowa),
- realizacji budynku wraz ze zjazdem do podziemnej hali garażowej,
- realizacji zagospodarowania terenu (chodniki, tereny zielone),

- 2.1.6 analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

Działka znajduje się w bliskiej odległości od miejsc włączeń do miejskiej sieci wodociągowej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, które znajdują się w ul. Młyńskiej (dz. Nr 6 w obrębie 20). Miejsca te wskazane są w obowiązującym MPZP. Inwestor jest w posiadaniu Warunków Technicznych na podłączenie inwestycji o zbliżonym zapotrzebowaniu do sieci elektroenergetycznej i do sieci ciepłowniczej, a sieć c.o. przebiega przez przedmiotową działkę. Inwestor jest w trakcie przeprowadzenia zmiany trasy sieci gazowej. Podłączenie komunikacyjne do ul. Młyńskiej odbywać się będzie za pośrednictwem działki drogowej Nr 649/3 w obrębie 20, przeznaczonej do tego celu w MPZP. Na działce Nr 649/3 wykonana jest droga tymczasowa z płyt betonowych, docelowo będzie ona zastąpiona jezdnią i chodnikiem, a w granicach pasa drogowego będzie wykonane uzbrojenie.

- 2.1.7 charakterystyka inwestycji mieszkaniowej

a. zapotrzebowanie na media:

- zapotrzebowanie wody na cele bytowo-gospodarcze: Q_{śrd} = 30 m³/d,
- przepływ wody na cele bytowe: q = 11,75 dm³/s
- kanalizacja sanitarna = Q_{śrd} = 28,5 m³/d,
- kanalizacja deszczowa = q = 25,8 dm³/s,
- ciepło z sieci na cele c.o. = Q c.o. = 160,0 kW,
- ciepło z sieci na cele c.w.u. = 100,0 kW,
- ciepło na cele wentylacji mech. = 35,0 kW.

(przez działkę przebiega ciepłociąg wysokiego parametru, do którego będzie podłączony budynek za pośrednictwem 3-funkcyjnego węzła cieplnego.

b. zapotrzebowanie na energię elektryczną – zapotrzebowanie całkowite – 230 kW

- część mieszkalna – 94 kW
- część usługowa – 83 kW
- odbiory administracyjne – 53 kW

c. niezbędna ilość miejsc postojowych

Ilość miejsc parkingowych zaplanowano zgodnie z ustaleniami lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina:

Zaplanowano 72 MP w garażu podziemnym, w tym miejsca na platformach samochodowych:

$$45 \times 1,5 \times 1,05 = 72$$

Z czego 4 miejsca ogólnodostępne.

d. sposób zagospodarowanie odpadów

Śmietnik zaplanowano jako wyodrębnione pomieszczenie w budynku. Przewiduje się powstawanie odpadów komunalnych, które gromadzone będą w pojemnikach z uwzględnieniem segregacji i bieżącego wywozu przez wyspecjalizowaną firmę na składowisko odpadów. Brak jest innych odpadów niż komunalne.

2.1.8 Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych,

Dwie, zintegrowane ze sobą bryły składają się na projektowany obiekt. Pierwsza, parterowa, kryjąca w sobie powierzchnię usługową, w przybliżeniu jest równoległa do Alei Monte Cassino i jest zgodna z obowiązującą linią zabudowy występującą w MPZP. Planuje się, że ta część budynku będzie posiadać tzw. dach zielony. Druga, o 11 kondygnacjach nadziemnych stanowi część mieszkalną (na kondygnacjach od 2 do 11) a na parterze zawiera pomieszczenia techniczne i pomocnicze (m. in. śmietnik, komórki lokatorskie, hol wejściowy, rozdzielnie główną). Część wysoka nawiązuje swoimi gabarytami do trzech budynków mieszkalnych zlokalizowanych po drugiej stronie Alei Monte Cassino. Wzdłuż zachodniej elewacji budynku zlokalizowano zjazd do parkingu podziemnego. Nie wyklucza się transportu pojazdów na poziom (poziomy) parkingu za pośrednictwem dźwigu samochodowego. Wycięciu ulegnie sześć drzew owocowych kolidujących z przyszłą zabudową. Zachowuje się drzewa rosnące wzdłuż Alei Monte Cassino. Tam też, jak również od strony południowej projektuje się nawierzchnie trawiaste. Zachodnia granica działki przylega do istniejącego chodnika. Pomiędzy tym chodnikiem a zjazdem do parkingu podziemnego również będzie urządzone pas nawierzchni trawiastej.

2.1.9 charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące wpływ planowanej inwestycji na środowisko;

Budynek swoim kształtem nawiązuje do trzech jedenastokondygnacyjnych (a w zasadzie dwunastokondygnacyjnych) budynków zlokalizowanych po drugiej stronie Alei Monte Cassino i w przybliżeniu powiela ich wymiary. Przewidywana maksymalna długość części parterowej to ok. 55 m. Gabaryty części wysokiej to ok. 15 m szerokości, 33 m długości i 35 m wysokości. Z jedenastu kondygnacji – dziesięć wypełniać będą mieszkania (40 do 45 mieszkań), zaś pierwsza będzie zajęta przede wszystkim przez powierzchnię usługową (planowana funkcja handlowa o powierzchni poniżej 2000 m²).

Przewiduje się, że budynek będzie realizowany w technologii mieszanej, podziemie będzie wykonane w oparciu o monolityczne żelbetowe ściany, słupy i stropy, część nadziemną, zaś planuje się wykonać w konstrukcji mieszanej ze ścianami częściowo murowanymi, częściowo żelbetowymi - monolitycznymi i takimi samymi stropami. Budynek będzie posiadał loggie. Dach planuje się jako płaski stropodach niewentylowany, odwadniany wewnętrzną instalacją podciśnieniową do miejskiej

sieci kanalizacji deszczowej. Na dachu planuje się usytuowanie nadszybia dźwigu, wylotów przewodów wentylacji mechanicznej i urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych.

Obiekt będzie wyposażony w duży dźwig osobowy przystosowany do poruszania się osób niepełnosprawnych i przewozu chorych na noszach. Przewiduje się wentylację mechaniczną zarówno mieszkań jak i powierzchni usługowej. Podziemna hala garażowa o powierzchni ok. 900 m² będzie również wyposażona w wentylację mechaniczną, a także w platformy do dwupoziomowego parkowania pojazdów. Obiekt w całości będzie przystosowany do poruszania się osób niepełnosprawnych. Jedno z mieszkań będzie zaprojektowane jako przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

Miejsce lokalizacji inwestycji, oraz jego otoczenie są silnie zurbanizowane i realizacja nowego obiektu o funkcji mieszkaniowej jako dominującej nie będzie mieć wpływu na środowisko naturalne.

Lokalizacja budynku pozostaje w zgodzie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT), w tym również:

- spełnione są warunki zawarte w §13 WT dotyczące przesłaniania przez budynki o wysokości do 35m. Budynek przychodni nie będzie przesłaniany przez projektowaną zabudowę.

- spełnione są warunki zawarte w §19 WT dotyczące odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – parking zlokalizowany na dz. Nr 649/1 (40 miejsc postojowych) znajduje się w odległości większej niż 10m od projektowanego budynku.

- jezdnia Alei Monte Cassino spełnia warunki drogi pożarowej w świetle Działu VI WT.

Projektowana intensywność zabudowy – 2,90

- 2.1.10 Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową.

Budynek mieszkalno-usługowy będzie realizowany na działce będącej własnością wnioskodawcy, a nabytej od Gminy Miasto Koszalin (Akt Notarialny: Repertorium A numer 3929/2016 z dnia 10 maja 2016 roku), o numerze 649/2 w obrębie 0020 (księga wieczysta: KO1K/00111811/3)

- 2.1.11 Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1

Nie dotyczy. Pod tym względem inwestycja będzie wypełniać zapisy §12 MPZP oraz szczegółowe zapisy dla terenu funkcjonalnego C6U

- 2.1.12 Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1.

Sieć uzbrojenia terenu związana z przedmiotową inwestycją mieszkaniową wymaga przejścia przez działkę drogową o numerze **649/3** w obrębie 0020, (księga wieczysta: KO1K/00034057/5), i włączenia się do sieci biegnących w działce drogowej o numerze **6** w obrębie 0020, (księga wieczysta KO1K/00027310/5). Obydwie działki są własnością Gminy Miasto Koszalin.

- 2.1.13 Wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren planowanej inwestycji objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała Nr XLII/594/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 12 kwietnia 2018r.), Położony jest na terenie funkcjonalnym o symbolu **C6U**.

Wykaz parametrów i cech niezgodnych z ustaleniami MPZP:

	Parametr	Zapis z MPZP	Planowana inwestycja
1.	Przeznaczenie terenu	Zabudowa usługowa	Zabudowa mieszkalno-usługowa
2.	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	- Wysokość zabudowy: ·minimalna 7m –2 kondygnacje ·maksymalna do 15m – 5 kondygnacji (nieprzekraczająca wysokości obiektów istniejących na terenie elementarnym)	Zabudowa śródmiejska Wysokość zabudowy: minimalna – nie ustala się maksymalna – do 35m – 11 kondygnacji (jak 4 budynki mieszkalne o tej samej ilości kondygnacji odległe o dystans 45m, 69m, 125m, 236m).
		Dachy: stromo oraz zgodnie z ustaleniami pkt 3c;	Dachy: płaski
	Zasady organizacji parkowania	§11, ust. 2 MPZP	§5, ust. 2 i 3 Lokalnych standardów urbanistycznych

W tabeli ujęte zostały jedynie zapisy MPZP, których planowana inwestycja nie uwzględnia. Planowana inwestycja spełnia pozostałe zapisy MPZP, takie jak obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy.

2.1.14 Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zgodnie z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, teren planowanej inwestycji należy do jednostki planistycznej o nr. **C.04.MW**. Kierunki rozwoju jednostki jako dominującą funkcję wskazują zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Na terenie inwestycji brak istniejących lub projektowanych parków kulturowych.

2.1.15 Planowana inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 Ustawy oraz lokalnym standardom urbanistycznym na terenie miasta Koszalina (Uchwała Nr III/38/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 stycznia 2019).

- a) Inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Młyńska, działka drogowa Nr 6 w obrębie 20, oznaczona w MPZP C10KDD) za pośrednictwem drogi wewnętrznej (działka drogowa 649/3 w obrębie 20, oznaczona w MPZP symbolem C13KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m. Droga zakończona placem manewrowym do zawracania.
- b) Działka posiada dostęp do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, o których mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152), a także sieci kanalizacji deszczowej. Sieci te znajdują się w pasie drogowym ul. Młyńskiej (działka Nr 6 w obrębie 20). Posiada również dostęp do sieci elektroenergetycznej (warunki techniczne wydane dla inwestycji o podobnym zapotrzebowaniu na energię). Przez działkę przebiega sieć

ciepłownicza wysokich parametrów. Poprzez tryfunkcyjny węzeł cieplny będzie ona dostarczać ciepło na cele grzewcze, ciepłej wody użytkowej, a także na potrzeby wentylacji mechanicznej.

c) Planowana inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana:

- w odległości nie większej niż 250 m od przystanku komunikacyjnego w myśl lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina (500 m, od przystanku komunikacyjnego w myśl ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku), w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907)
- w odległości nie większej niż 750 m (1500 m w myśl Ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej
- w odległości nie większej niż 750 m (1500 m w myśl Ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku) od przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.
- w odległości nie większej 750 m (1500 m w myśl Ustawy z dnia 05 lipca 2018 roku) do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m².

Powyższe odległości zostały pokazane na załączniku graficznym.

d) planowana liczba mieszkańców planowanej inwestycji mieszkaniowej obliczona została zgodnie z Art. 17.9 Ustawy i wynosi 107.

e) w mieście Koszalin, do dnia złożenia i przyjęcia wniosku, nie uchwalono lokalnych standardów urbanistycznych, które weszły w życie w dniu 14 marca 2019r.

Wykazanie spełnienia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina:

- §2, ust. 1 – odległość od przystanków jest mniejsza niż 250 m w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. – patrz załącznik graficzny do wniosku;

- §2, ust. 2 – odległość od szkoły (szkół) podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej ni mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców (11), jest mniejsza niż 750 m– patrz załącznik graficzny do wniosku;

– §2, ust. 3 – odległość od przedszkola (przedszkoli), które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 5% planowanej liczby mieszkańców (6), mieszkańców jest mniejsza niż 750 m– patrz załącznik graficzny do wniosku;

- §3 – Odległość od do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu o powierzchni 4m² na jednego mieszkańca (428m²) jest mniejszy niż 750 m. – patrz załącznik graficzny do wniosku;

- §4, ust. 2 – W odległości nie większej niż 250m od planowanej inwestycji znajdują się 4 budynki mieszkalne o wysokości planowanego obiektu;

- §5.1 – Planowana inwestycja posiada 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie i liczba ta powiększona jest o 5% i wynosi: $45 \times 1,5 \times 1,05 = 72$, z czego 4 miejsca ogólnodostępne.

- §5.2 – w podcieniu budynku zorganizowano parking dla rowerów w liczbie 45, wszystkie miejsca dostępne są z poziomu parteru.

- §6 – obiekt posiada zapewnienie dostępu do sieci ciepłowniczej wynikającej z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r – Prawo energetyczne.

W dalszym toku pisma odniesiemy się do opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej:

Ad. 1

Żałujemy, że nie mogliśmy zapoznać się z przywołaną w piśmie analizą. Śródmieście Koszalina nie jest zamieszkiwane intensywnie. Koszalin rozlał się do powierzchni Barcelony i nadal powiększa swój obszar generując wciąż nowe drogi i infrastrukturę związaną z mediami. Rozlewanie się zabudowy na suburbia powoduje wiele niekorzystnych implikacji takich jak nie wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, kulturalnej czy społecznej, generuje ruch samochodowy, zmniejsza potencjał handlu i usług. Na tym zjawisku korzystają jedynie centra handlowe i przemysł samochodowy.

Równocześnie, corocznie zwiększa się zainteresowanie Koszalinian mieszkaniem w centrum. Pozwala to na czerpanie z zasobów infrastruktury społecznej i kulturalnej bez użycia pojazdów, sprzyja to wygodzie. Naszym zdaniem wspieranie tego zjawiska leży w interesie naszego miasta i przeciwdziała niepożądanym zjawiskom związanym z brakiem intensywności, potania również koszty infrastrukturalnej.

Ad 2

Wniosek spełnia i spełnia zapisy Art. 17, ust. 1 pkt 2. Przepis ten, mówi o drodze wewnętrznej „(...)której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony pożarowej (...)”, nie oznacza to, że droga ma posiadać parametry drogi pożarowej (budynki mieszkalne do czterech kondygnacji drogi takiej nie posiadają i droga do nich prowadząca a nie będąca drogą pożarową zapewnia wymagania dotyczące ochrony pożarowej).

Nie jest też tak, że obecna droga wewnętrzna stanie się drogą pożarową po uzyskaniu dostępu do sąsiednich działek. Potwierdza to opinia rzeczoznawcy ds. p.poż. Jednocześnie, należy w tym miejscu powiedzieć, że ochrona p.poż. budynku została zabezpieczona z Al. Monte Cassino i drodze wewnętrznej w tym przypadku nie stawiane są wymogi uzyskania parametrów drogi pożarowej, bowiem w takiej sytuacji zapewnia ona wymagania drogi pożarowej.

Koncepcja uzyskała pozytywną opinię rzeczoznawcy ds. p.poż. i również projekt budowlany przeszedłby pozytywnie weryfikację w tym zakresie.

Ponadto, należy zauważyć, że pięciokondygnacyjny budynek usługowy (przewidziany MPZP) będzie generował podobne potrzeby ochrony przeciwpożarowej.

Ad 3

W świetle powyższych wyjaśnień, że wniosek spełnia wymogi Art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy, do punktu 3 nie będziemy się odnosić.

Ad 4

Co do kompozycji, to należy zaznaczyć, że koszalińskie plany miejscowe od dawna zaniechały takich środków urbanistycznego projektowania jak na przykład dominanta.. Od lat 80. nie powstał w naszym mieście budynek wysoki. Przebywanie w zróżnicowanym krajobrazie, różne sposoby zamieszkiwania - wpływają na atrakcyjność życia w mieście

Ad 5

Stanowisku przedstawionemu w tym punkcie opinii przeczy obowiązujący MPZP, który dopuszcza na tym terenie budynek o takiej samej powierzchni użytkowej co wnioskowany budynek mieszkalny i generowałby podobną do wnioskowanej ilość miejsc postojowych, przy dużo bardziej uciążliwej eksploatacji. Zatem, albo spostrzeżenia MKUA są bezzasadne, albo popełniono błąd przy tworzeniu planu miejscowego. Z obserwacji ruchu na ul. Młyńskiej wynika, że to MKUA nie ma racji w tym punkcie.

Ad 6.

Przywołane przez Komisję rezerwy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową położone są w obszarach pozbawionych infrastruktury. Wspieranie wzrostu zabudowy na obrzeżach naszego miasta, powoduje oprócz skutków społecznych również podrożenie kosztów mediów i ich eksploatacji.

Badania na temat opuszczania centrum na rzecz suburbiów wskazują na niebezpieczne zjawiska demograficzne. Poniżej przytaczamy wnioski z opracowania dr Wioletty Szymańskiej (Przeobrażenia demograficzne i zmiany wewnątrzmięskiej struktury zaludnienia w Koszalinie w latach 1988-2008):

„Przeprowadzone badania pokazują, że w okresie ostatnich 20 lat nastąpiły dość wyraźne zmiany przestrzeni wewnątrzmięskiej Koszalina. Przemiany demograficzno-społeczne warunkowane ruchem naturalnym i wędrownym doprowadziły do utworzenia się społeczności o charakterze depopulacyjnym z objawami starzenia się demograficznego. Prognozy demograficzne nie zakładają odbudowy demograficznej lokalnej ludności, tylko postępujący proces dekoncentracji miejsc zamieszkania i utrwalanie się istniejących cech społeczeństwa starzejącego się. Zmiany demograficzne zachodzące w połączeniu z procesami rozwoju cywilizacyjnego ukształtowały określony rodzaj przestrzeni rezydencjalnej miasta. Zaznaczył się proces rozlewania się budownictwa mieszkaniowego poprzez zagospodarowywanie większej ilości terenów pod funkcję mieszkaniową, pomimo ubytków ludnościowych, co wiąże się z rozwojem budownictwa jednorodzinnego oraz wprowadzaniem funkcji mieszkaniowej z centrum miasta.”

Podsumowując:

Dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej w centrum miasta leży w żywotnym interesie Koszalina. Eliminowanie zabudowy mieszkaniowej z obszarów Śródmieścia, nie służy interesom miasta. MPZP Śródmieścia wyprowadza zabudowę mieszkaniową nawet z terenów przewidzianych dla tej funkcji w obowiązującym studium uwarunkowań.

Funkcja mieszkaniowa jest podstawową, archetypiczną funkcją, która w obszarze Śródmieścia powinna być dopuszczona na wszystkich terenach funkcjonalnych.

Starzenie się i wymieranie społeczności mieszkańców Śródmieścia wiąże się z wieloma niepożądanymi zjawiskami, które w naszym mieście są jaskrawo widoczne. Mała gęstość zaludnienia Śródmieścia i niski potencjał ekonomiczny jego mieszkańców są głównymi przyczynami niedorozwoju handlu i usług – naturalnych sprzymierzeńców harmonijnego, tętniącego życiem centrum. Lokale oderwane od swojego naturalnego zaplecza – mieszkańców - umierają. Mała gęstość zaludnienia Śródmieścia to więcej osób mieszkających poza nim, czyli przemierzających się samochodami, to nieekonomiczna eksploatacja infrastruktury technicznej i społecznej.

I odwrotnie, więcej mieszkańców na terenach zurbanizowanych to lepsze wykorzystanie infrastruktury technicznej (uzbrojenia, dróg), to lepsze wykorzystanie infrastruktury społecznej (żłobków, przedszkoli, szkół, przychodni zdrowia, sklepów, obiektów kultury, obiektów administracji publicznej, przestrzeni rekreacyjnych czy obiektów sakralnych). Mieszkanie w pobliżu wymienionej infrastruktury czyni ją dostępną bez konieczności korzystania z komunikacji samochodowej. W ostatnich latach odnotowuje się wyraźny wzrost zainteresowania mieszkaniem w centrum. Świadczy o tym m.in. sukces zespołu mieszkaniowego „Millenium”, oraz innych, pojedynczych budynków mieszkalnych realizowanych w centrum. Niestety, kolejne plany miejscowe Śródmieścia odpowiadają na te zagadnienia w sposób niezadawalający.

Układ komunikacyjny na tym obszarze ulegnie zmianom po uruchomieniu obwodnicy Koszalina. Odciaży to Aleję Monte Cassino, zmieni jej charakter. Wszelkie badania wykazują zmniejszenie częstotliwości używania samochodów wśród grupy mieszkańców Śródmieścia.

Odrębnym zagadnieniem jest utrzymywanie śródmieścia Koszalina w skali małomiasteczkowej o nieprzekraczalnej wysokości pięciu kondygnacji. Kolejne plany miejscowe nie reagują na możliwość realizacji budynków o większej ilości kondygnacji, nawet na terenach, gdzie kontekst urbanistyczny takie decyzje podpowiada (jak w przypadku

przedmiotowego terenu). Od lat 80. nie powstał w Koszalinie żaden wysoki budynek. To tak, jakby kompozycję urbanistyczną pozbawić jednego z narzędzi – dominanty.

Jako autorzy przedmiotowej koncepcji, jesteśmy przekonani, że odchodząc od niektórych zapisów MPZP (funkcja mieszkalna, wysokość i płaskie dachy), przedłożoną koncepcją nie tylko nie szkodzimy temu fragmentowi naszego miasta, a wręcz przeciwnie - ożywiamy go krajobrazowo i społecznie. Realizacja usługowego obiektu zgodnego z zapisami MPZP w niczym nie zmieni ani ruchu samochodowego, ani powierzchni użytkowej w stosunku do planowanej inwestycji mieszkaniowej.

W związku z wypełnieniem zapisów Ustawy z 05 lipca 2018 roku, oraz Lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Koszalina, wnioskujemy o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w usługami w parterze na działce Nr 649/2 obręb 0020 przy Al. Monte Cassino w Koszalinie



Z poważaniem

Dariusz Herman