



OA-I-3.1431.150.2021.MR

Koszalin, dnia 3 sierpnia 2021r.

Wnioskodawca:



Sposób udostępnienia informacji  
poczta/goniec na powyższy adres

W odpowiedzi na wniosek z dnia 21 lipca 2021r. (data wpływu do kancelarii Urzędu) o udostępnienie informacji publicznej w zakresie zgodności wykonania budynku przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 12 (działka nr 125/1 obręb 0020) z normami budowlanymi oraz wskazania „miejsc postojowych dla osób zamieszkujących budynki oraz prowadzących w nim usługi”, informuję co następuje.

Odnosząc się do informacji dotyczącej wykonania budynku „zgodnie z wszelkimi normami budowlanymi” wyjaśniam, iż nadzór na budowę nie należy do kompetencji Prezydenta Miasta, natomiast za budowę obiektu zgodnie ze sztuką budowlaną oraz obowiązującymi przepisami odpowiadają Kierownik budowy oraz Inspektor nadzoru budowlanego.

Natomiast w odniesieniu do miejsc postojowych dla osób zamieszkujących budynki oraz prowadzących usługi wyjaśniam:

Decyzją nr 607/2008 z dnia 29 sierpnia 2008r. Prezydent Miasta Koszalin zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku usługowego z częścią mieszkalną oraz urządzeniami budowlanymi. Budynek został zaprojektowany zgodnie z obowiązującym wówczas miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Koszalin uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej Nr XXVII/492/2001 z dnia 25 października 2001r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu działka objęta zakresem inwestycji zlokalizowana była na terenach elementarnych:

- a. C7 ZP – teren zieleni parkowej oraz skansen architektury regionalnej,
- b. C10 UK – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej,

natomiast realizacja nowego obiektu uwarunkowana była umieszczeniem na terenie inwestycji miejsc parkingowych, w ilości określonej w § 6 ust. 5 pkt. 5) ustaleń planu, to jest:

- a. 50 miejsc postojowych na pierwsze 1000m<sup>2</sup> usługi handlu i zespołów wielofunkcyjnych,
- b. 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych w innych usługach komercyjnych,

przy czym zgodnie z § 6 ust. 5 pkt. 6) ustaleń planu – jeżeli zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 5, jest na terenie inwestycji niemożliwe, dopuszcza się realizację przez inwestora miejsc parkingowych w sposób ustalony z Zarządem Miasta (Prezydent). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymagał zapewnienia miejsc postojowych dla dopuszczonej funkcji mieszkalnej na tym terenie elementarnym.

Zatwierdzony ww. decyzją projekt budowlany przewidywał łącznie 7 lokali usługowych na parterze i I piętrze oraz 9 lokali mieszkalnych na piętrach II i III. Zgodnie z projektem budowlanym 8 miejsc postojowych zaprojektowano w garażu podziemnym, a 8 miejsc postojowych na istniejących ogólnodostępnych parkingach przy ul. J. Dąbrowskiego lub przy ul. Grunwaldzkiej. Wszystkie miejsca postojowe przeznaczone zostały dla lokali usługowych przewidzianych w budynku.

Decyzją nr 511/2010 z dnia 24 sierpnia 2010r. Prezydent Miasta Koszalin zatwierdził zamienny projekt budowlany i zmienił pozwolenie na budowę nr 607/2008 z dnia 29 sierpnia 2008r. w zakresie zmiany sposobu użytkowania lokali użytkowych zlokalizowanych na I piętrze na lokale mieszkalne oraz zmiany funkcji lokali użytkowych zlokalizowanych na parterze budynku.



W momencie zmiany pozwolenia na budowę obowiązywały już zapisy miejscowego planu zagospodarowania Śródmieścia Koszalina uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXVII/430/2009 z dnia 25 czerwca 2009r. Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego jak wyżej, działka objęta inwestycją znalazła się w granicach terenu elementarnego B8MW,U przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Zgodnie z § 12 ust. 2 pkt. 1 planu ustalono zasady organizacji parkowania, które warunkowały zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych w granicach inwestycji, obliczonych na podstawie wskaźników parkingowych:

- a. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie,
- b. dla zabudowy obiektami zamieszkania zbiorowego 1miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe,
- c. dla usług handlu, administracji, biur, banków 2 miejsca parkingowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d. dla gastronomii 2miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- e. dla usług oświaty 1miejsce parkingowe na 1 salę dydaktyczną,
- f. kultury, kultu religijnego 2 miejsca parkingowe na 10 miejsc.

Zgodnie z § 12 ust. 2 pkt. 2 planu, dla lokali usługowych i mieszkalnych o powierzchni użytkowej wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc parkingowych, zlokalizowanych w obiektach istniejących adaptowanych do tych funkcji, nie wymaga się zabezpieczenia miejsc postojowych. Zgodnie z § 12 ust. 2 pkt. 3 planu dla zabudowy w której brak jest technicznej możliwości zapewnienia wymaganej ilości miejsc parkingowych w granicach własnej działki, miejsca te należy realizować na terenach parkowania ogólnie dostępnych na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

Zmiana projektu budowlanego zatwierdzona decyzją nr 511/2010 z dnia 24 sierpnia 2010r, wywołała potrzebę zapewnienia 5 miejsc postojowych dla nowych lokali mieszkalnych. W tym celu wykorzystano 3 miejsca istniejące w garażu (zrealizowane dla poprzedniej funkcji lokali na I piętrze) oraz doprojektowano 2 nowe miejsca postojowe w garażu.

Decyzją nr 89/2012 z dnia 7 marca 2012r, Prezydent Miasta Koszalina ponownie zatwierdził zamienny projekt budowlany i zmienił pozwolenie na budowę nr 607/2008 z dnia 29 sierpnia 2008r. w zakresie zmiany sposobu użytkowania części obiektu – lokali użytkowych zlokalizowanych na parterze budynku. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego nadal obowiązywały zapisy planu zagospodarowania Śródmieścia Koszalina uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXVII/430/2009 z dnia 25 czerwca 2009r. Zmiany dotyczyły przekształcenia lokalu usługowego na lokal cateringowy oraz lokalu usługowego na pomieszczenia oświaty i nie generowały przyrostu ilości miejsc postojowych, zatem nie było konieczne wprowadzenie zmian w ilości miejsc postojowych.

Podsumowując powyższe, dla budynku przy ul. Jarosława Dąbrowskiego 12 przewidziano 18 miejsc postojowych, z czego 10 w garażu podziemnym (5 miejsc postojowych dla lokalu usługowego na parterze i 5 miejsc postojowych dla mieszkań zlokalizowanych na I piętrze) oraz 8 miejsc postojowych na istniejących ogólnodostępnych parkingach przy ul. J. Dąbrowskiego lub przy ul. Grunwaldzkiej.

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
Wojciech Kasprzyk

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa