

Protokół z posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Koszalinie

z dnia 24 listopada 2021 r.

w sprawie wypracowania opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sarzyna” w Koszalinie

W dniu 24 listopada 2021 r., o godzinie 11:00, w Sali Konferencyjnej (300) Urzędu Miejskiego w Koszalinie, odbyło się spotkanie którego przedmiotem było opiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sarzyna” w Koszalinie.

W spotkaniu uczestniczyli członkowie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, pracownicy Urzędu Miejskiego - lista obecności w załączeniu.

Spotkanie otworzył Przewodniczący Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Pan Stanisław Skład. Przewodniczący w kilku słowach wprowadził zgromadzonych w temat poruszanego na posiedzeniu komisji.

Następnie głos zabrał projektant planu Pan Radosław Jończak. Po przywitaniu gości przystąpił do prezentacji projektu planu z pomocą slajdów wyświetlanych z rzutnika. Na początku przedstawił uwarunkowania mające wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe, w tym omówił istniejącą zabudowę i funkcje występujące w terenie, sieci infrastruktury drogowej i technicznej, kierunki rozwoju wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Koszalina oraz ekofizjografię. Następnie zaprezentował projekt planu odnosząc się do problemów poruszonych w koreferacie m.in. przewidywanego przyrostu mieszkańców i ustalenia na właściwego programu funkcjonalnego, kompromisu między istniejącymi podziałami rolnymi a projektowaniem układów urbanistycznych zgodnie z zasadą ładu przestrzennego na przykładzie założenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, znajdującej się w zachodniej części planu oraz wskazał celowość zaproponowanego rozwiązania.

Po prezentacji projektanta, głos zajął Pan Marek Perepeczo, który sporządził koreferat do przedstawionego projektu planu (koreferat w załączeniu do protokołu). Następnie wskazał liczbę potencjalnych (5 – m. in. wyznaczenie parkingów na terenach łąk) oraz, jego zdaniem, ewidentnych (1 – dotyczące wskaźników zabudowy) naruszeń Studium, które związane są ze zbyt szczegółowymi zapisami w nim zawartymi oraz pewną ich niekonsekwencją – w tym zapisów dotyczących funkcji dominujących i uzupełniających poszczególnych terenów o analogicznym przeznaczeniu. Jednocześnie stwierdził, iż może się przychylić do zdania, że zasadniczo zachodzi zgodność planu ze studium, co jednak nie przeważa o trafności niektórych zapisów – np. w zakresie wskaźników intensywności zabudowy, które mimo, że zgodne ze studium nie są możliwe do zrealizowania.

Następnie koreferent przystąpił do recenzji samego tekstu uchwały zgodnie z treścią koreferatu, w tym zwrócił uwagę na:

- Nieintuicyjność przyjętego systemu oznaczania terenów elementarnych,
- dokonał korekty koreferatu – w pkt 9 miał na myśli nie wodociągi a kanalizację,
- błędy stylistyczne i interpunkcyjne,
- wątpliwość, co do zasadności wydzielenia terenów infrastruktury technicznej na rysunku o skali 1:2000 (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków itp.),
- zapisy niejasne lub niewystarczająco precyzyjne, np. „spójność estetyczna budynku”, „jasne kolory” itp.
- założenie mieszkaniowe wielorodzinne w zachodniej części planu jako niemożliwe do zrealizowania w zaproponowanej formie:

- zaproponował przekształcenie terenów wolnych od zabudowy w tereny elementarne przeznaczenie pod zielen publiczną,
- poddał w wątpliwość definicję dominanty architektonicznej oraz zaproponował przekształcenie jej w dominantę architektoniczno-urbanistyczną, zamiast zabiegów typu podziały elewacyjne, przeszklenie itd.
- podziały terenu liniami zabudowy wskazał jako „fundamentalnie” bezzasadne i błędne,
- brak klasyfikacji terenów pod względem ochrony przed hałasem,
- niejasności interpretacyjne zapisów dotyczących zieleni na terenach MW – zieleni rekreacyjnej, zadrzewień, zieleni parkingów - nie wiadomo jak liczyć powierzchnię „zadrzewień”, czy bilansuje się ona z nasadzeniami,
- nierealistycznie przyjęte wskaźniki zabudowy,
- konieczność usunięcia oznaczeń dotyczących stanowisk archeologicznych, jako niepotrzebnych w planie,
- inne uwagi dotyczące poszczególnych terenów elementarnych wskazane w koreferacie.

Po omówieniu tekstu, przystąpił do recenzji rysunku:

- układ drogowy jest przypadkowy, pogłębiający chaos przestrzenny, „brzydki”,
- zignorowany przez projektantów został zespół zieleni istniejącej (zespół drzew) na terenie A5.MW, powinno zostać przeanalizowane jego ewentualne zachowanie,
- niepotrzebne jest osobne przeznaczenie dotyczące terenów MWn – zdaniem koreferenta powinno to być zapisane jako sposób zagospodarowania w ramach przeznaczenia na tereny MW.

Referent wstrzymał się od wniosków końcowych, które pozostawił do podjęcia członkom MKUA.

Następnie Pan Stanisław Skład otworzył dyskusję i sam zabrał głos. Stwierdził, że Sarzyno to bardzo duża dzielnica, dla 40 tysięcy mieszkańców. Zapytał czy Miasto stać na uchwalenie planu, którego wykonanie będzie się wiązało z wielkimi kosztami ponoszonymi przez samorząd w związku z realizacją zadań własnych należących do gminy takich jak budowa infrastruktury technicznej i drogowej oraz infrastruktury społecznej. Na to pytanie powinno było się odpowiedzieć przed podjęciem uchwały intencyjnej. Realizacja powyższego wymagać będzie więcej nakładów finansowych niż wyliczone w analizie skutków finansowych 200 mln. Do realizacji pozostanie m. in 4 szkoły, przedszkola, tereny rekreacyjne i zielone. Koszty uruchomienia tej dzielnicy będą gigantyczne.

Ponadto przedstawił poniższe uwagi do projektu planu:

- wykształcenie „jednostek strukturalnych” - w projekcie są one nieczytelne,
- układ ulic jest nie do zaakceptowania, podobnie jak wskazane w planie podziały terenów elementarnych, w szczególności dotyczące zabudowy wielorodzinnej MW projektowanej w zachodniej części planu,
- zaprojektowany ciąg pieszy do dominanty architektonicznej to „bezsensowne” rozwiązanie, teren ten należy przeznaczyć pod zielen publiczną,
- „małe domy mieszkalne” jako pojęcie prawne nie istnieją i nie powinny pojawić się w planie,
- podzielenie planu na min. 3 części odrębnie procedowane i uchwalane sukcesywnie w marę możliwości finansowych miasta,
- przemyślenie potencjalnych przyszłych przekształceń zespołu budynków seminarium, ze względu na spodziewany zanik funkcji (mała liczba kleryków),

Kolejny głos zabrał Pan Jan Sontowski. Stwierdził, że układ komunikacyjny powinien być ponownie przeanalizowany. Zwrócił uwagę na poniższe problemy:

- Połczyńska powinna być projektowana zgodnie z klasyfikacją jako droga o klasie G, gdyż posiada kategorię drogi wojewódzkiej,
- wzdłuż ul. Połczyńskiej skrzyżowania lokalizowane są zbyt gęsto, zjazdy powinny być ograniczone zgodnie z przepisami,
- lokalizacja usług na terenie F2.MN.U, koło seminarium jest bezzasadna. Obsługa terenów zaproponowana w planie jest utrudniona, wąski pas drogowy obsługuje zarówno mieszkaniówkę jak i usługi,
- należy zastanowić się nad zmianą przebiegu drogi (ul. Połczyńska) w północnej części - tak, by zachować historyczną/istniejącą zabudowę i układ urbanistyczny dawnej wsi Sarzyno,
- skrzyżowanie w południowym skraju planu (przy ul. Połczyńskiej) jest niemożliwe do realizacji.

Głos zabrał Pan Tomasz Samborski. Jako swoje generalne wnioski dotyczące planu wymienił:

- obszar objęty planem jest zbyt duży,
- miasto nie skonsumuje tych terenów,
- w większości uwag zgadza się z koreferentem.

Kończąc swoją wypowiedź, Pan Jan Sontowski wymienił jeszcze następujące kwestie:

- gazociąg powinien być brany pod uwagę przy wyznaczaniu siatki ulic i terenów,
- numeracja terenów powinna być poprawiona,
- nie ma podanej szerokości pasa drogowego w ustaleniach szczegółowych dróg, przekrojów normalnych,
- najważniejsze, to poważnie potraktować klasyfikację dróg.

Pan Bogdan Wojdyło zgłosił następujące uwagi:

- teren jest obsługiwany przez niewystarczającą infrastrukturę wodno-kanalizacyjną,
- zaproponował wyznaczenie w planie lokalizacji nowego zbiornika retencyjnego.

Pani Zofia Furman zaznaczyła, iż na terenie F1ZP,US należy dopuścić drogę dojazdową do terenu seminarium, która de facto istnieje i stanowi jedyny dojazd do seminarium.

Następnie głos zabrał ponownie Pan Marek Perepeczo, wskazując, że gmina mogłaby podjąć uchwałę, która podzieli plan na 3 lub 4 plany w ramach 1 uchwały inicjującej (jako przykład gminy która tak zrobiła przywołał Ustronie Morskie). Zauważył również, że zostało za mało czasu na ustosunkowanie się projektanta do przedłożonych uwag, w związku z czym prosi o przerwanie posiedzenia komisji.

Po wysłuchaniu uwag członków komisji, przewodniczący komisji zawnioskował o przerwanie obrad komisji i ponowne spotkanie nad poprawionym wariantem planu. Wyraził zdanie, że decydenci powinni przedyskutować zasadność sporządzania planu. Następnie powtórzył wyrażaną wcześniej konieczność podzielenia planu na „jednostki strukturalne”, które miasto będzie mogło uzbroić w infrastrukturę.

Pan Witold Korzyński wyraził zdanie, iż pomysł na podzielenie planu jest chybiony – ponieważ spowoduje zalanie Urzędu wnioskami o decyzje WZ, wnioski pojawiają się na całym obszarze planu, uniemożliwi to w przyszłości realizację jakiegokolwiek racjonalnego zagospodarowania w tym realizację dróg publicznych wyznaczonych w Studium i w projekcie planu.

Głos zabrał również projektant, p. Radosław Jończak, zwracając uwagę na to, że nie dano mu możliwości obrony rozwiązań projektowych, które zostały skrytykowane przez członków komisji, w związku z czym

następne spotkanie komisji powinno mieć miejsce przed wprowadzaniem poważnych zmian do projektu planu.

W związku z koniecznością opuszczenia Sali, o godz. 14:50 Pan Stanisław Skład, za zgodą komisji, podjął decyzję o przerwaniu posiedzenia i spotkania się jeszcze raz w późniejszym terminie, przy czym następne spotkanie rozpocznie się od wystąpienia projektanta.

protokół sporządzili:

podinsp. Referatu Planowania Przestrzennego Andrzej Popowicz

insp. Referatu Planowania Przestrzennego Marta Magierowska

W załączeniu:

- 1) lista obecności;
- 2) koreferat;

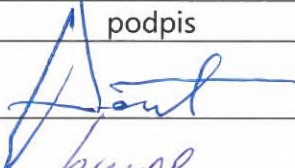

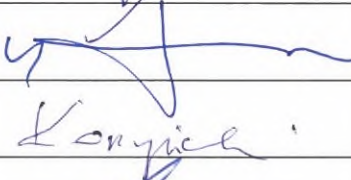


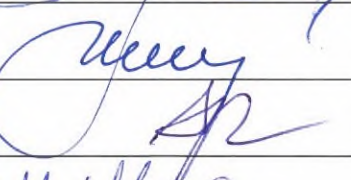
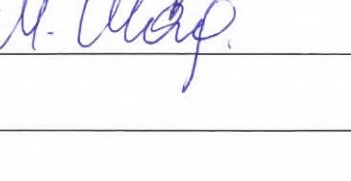
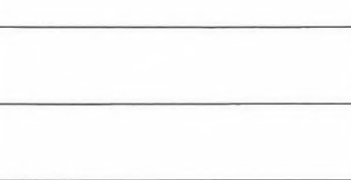
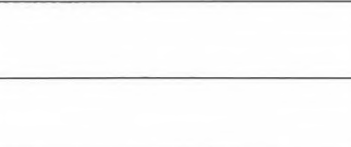
INSPEKTOR

mgr Marta Magierowska

PODINSPEKTOR

inż. Andrzej Popowicz

Lista obecności ze spotkania dnia 24.11.2021 r. o godz. 11:00 w sali 300
w sprawie posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
dotyczącego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sarzyna”
w Koszalinie

l.p.	imię i nazwisko	podpis
1.	Jan Sontowski MKUA	
2.	RADOSŁAW ZWIĄZEK (projekt)	Kunsel
3.	Zofia Fermaan UM WN	
4.	Jedyni Oko (ZDIT)	
5.	WŁODZIMIERZ STEPAŃCZAK WA:U	
6.	Witold Koryński WA:U	Koryński
7.	ADAM MIKSA WN UM	
8.	Bogdan Popczyk BINW	Popczyk
9.	MAREK PEREPEĆO MKUA KOREFERENT	
10.	Stanisław Stojak MKUA	
11.	Lidia Zielińska - Lorel MKUA	
12.	TOMASZ SAMBORSKI	Samborski
13.	Agnieszka Popowicz (WA:U)	
14.	Ilana Małyszewska	M. Małysz.
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		