

## **Protokół posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Koszalinie**

**z dnia 20 grudnia 2021 r.**

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

W dniu 20 grudnia 2021 r., o godzinie 12:00, w Sali B Urzędu Miejskiego w Koszalinie, odbyło się posiedzenie, którego przedmiotem było opiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sarzyna” w Koszalinie. Spotkanie było kontynuacją posiedzenia MKUA z dnia 24 listopada 2021r.

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, pracownicy Urzędu Miejskiego oraz projektant planu Pan Radosław Jończak - lista obecności w załączeniu.

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Pan Stanisław Skład, który zaznaczył, iż poprzednia część posiedzenia poświęcona była przedstawieniu koreferatu sporządzonego do projektu planu przez pana Marka Perepeczo oraz uwag złożonych przez innych członków Komisji. W dzisiejszej części posiedzenia udzielony zostanie głos projektantowi planu, który przedstawi ideę założonych w projekcie planu rozwiązań oraz odniesie się do uwag złożonych na posiedzeniu w dniu 24 listopada 2021 r.

Celem przywołania treści zgłoszonych uwag podczas poprzedniego posiedzenia oraz Pani Anna Józefowicz odczytała protokół posiedzenia MKUA z dnia 24 listopada br.

Następnie głos zabrał Pan Witold Korzyński, który omówił uwarunkowania mające wpływ na przyjęte rozwiązania projektowe a w szczególności na:

- układ komunikacyjny założony w projekcie - wskazując na występujące w terenie obiekty i urządzenia techniczne, naturalne oczko wodne mające wpływ na przebieg dróg oraz konieczność powiązania projektowanych dróg z drogami położonymi poza planem jak w przypadku drogi zbiorczej w części północno-zachodniej,
- negatywne skutki, powstającej w oparciu o decyzje WZ, zabudowy „developerskiej” przy ulicy Żytniej. Przytoczył wskaźniki zrealizowanej zabudowy tj. powierzchni zabudowy, powierzchni całkowitej i powierzchni biologicznie czynnej, które pokazywały, iż mimo niskiego wskaźnika zabudowy wielorodzinnej (rzędu 25% działki) przy sytuowaniu pojazdów wyłącznie na parkingach naziemnych powierzchnie zielone, mimo, stanowią wąskie paski trawników wokół budynków, brak jest kompleksowo zorganizowanej zieleni jako zespołu różnego rodzaju zadrzewień i zakrzewień, które poprawiałyby mikroklimat osiedla oraz jego estetykę,
- konieczność stworzenia zapisów w planie umożliwiających kształtowanie zagospodarowania działki w taki sposób by powierzchnia biologicznie czynna na poszczególnych działkach budowlanych tworzyła powierzchnię zwartą umożliwiającą zorganizowanie różnego rodzaju zieleni, w tym wysokiej,
- kwestię własności terenów, podziałów rolnych, znikomą powierzchnię terenów należących do miasta.

Następnie projektant planu Pan Radosław Jończak odniósł się do uwag zawartych w koreferacie do projektu planu:

- zaznaczył, że naruszenia Studium w zakresie wskaźników w zostaną usunięte,
- usługi związane z obsługą cmentarza zostaną uszczegółowione, aby zapisy były jednoznaczne,

- wskazał, że usługi sportu, rekreacji i zieleni w jednostkach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczonych w studium, np. w jednostce S.06a.MW/MN, nie naruszają zapisów Studium. Wręcz przeciwnie Studium zawiera ustalenia wskazujące, że są to funkcje naturalnie towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i są konieczne do wykształcenia kompletnego osiedla mieszkaniowego,

- wyjaśnił, że w jednostce strukturalnej S.10.Ał dopuszczenie parkingów nie narusza zapisów Studium,

Studium dopuszcza korektę przebiegu oraz doprecyzowanie szerokości pasa drogowego w planie pod warunkiem zachowania założonego w Studium ich kierunku,

- odniósł się do kwestii „odgięcia drogi” w północno-zachodniej części projektu planu. Przebieg ten wynika z konieczności dowiązania tej drogi do drogi w planie miejscowym przyjętym uchwałą Nr XL/580/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 8 lutego 2018 r.

- definicja linii zabudowy zostanie poprawiona,

- wyjaśnił, iż uwagi nr 5 i 9 w koreferacie są bezzasadne,

- odniósł się do uwagi nr 16 dotyczącej zakazu używania papy do krycia dachów - zaznaczył, że zakaz ten jest potrzebny, gdyż brak takich zapisów wprowadza dowolność w wyborze materiałów skutkującą np. powstawaniem dachów stromych krytych papą., z czym nie zgodzili się Panowie Samborski i Skład.

Po dyskusji na ten temat Pan Skład powiedział, aby nie poświęcać czasu kwestiom, które nie są zasadnicze i poprosił by Komisja skupiła się na urbanistyce.

Projektant planu wrócił do omawiania uwag zwartych w koreferacie:

- zaznaczony na projekcie planu ciąg pieszy na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w części zachodniej planu ma między innymi umożliwić realizację bezpiecznej drogi pieszej do projektowanego terenu usług oświaty. Ma również przy pomocy linii zabudowy wskazać przestrzeń wyłączoną z zabudowy w granicach poszczególnych działek budowlanych. Na terenie tym ma obowiązywać zakaz sytuowania miejsc postojowych co razem pozwoli na skoncentrowanie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej jako zwartego obszaru, na którym będzie możliwa realizacja obiektów rekreacyjnych i zieleni w ramach realizowanej zabudowy oraz zieleni,

- odniósł się do kwestii dominanty architektonicznej, która wynika z zapisów Studium. Sposób wyliczania niezbędnej ilości miejsc postojowych zostanie uproszczony.

Pan Stanisław Skład zwrócił uwagę, że w planie nie powinno się wprowadzać pojęć nie zdefiniowanych w przepisach z zakresu planowania przestrzennego czy też z zakresu prawa budowlanego - to jest: „małego domu mieszkalnego”.

Projektant wyjaśniał, iż jest to forma kształtowania przestrzeni i jego zdaniem jest potrzeba, aby definicja ta pozostała w słowniczku. Jednocześnie pojęcie to nie stanowi przeznaczenia terenu jedynie sposób jego zagospodarowania.

Pan Sontowski zwrócił uwagę na niefortunne skrzyżowanie ul. Potczyńskiej, Wrzosów i Na Wilkowo, gdzie projektant zaproponował wydłużone rondo, co spotkało się negatywną opinią członków Komisji. Zaproponowano likwidację połączenia ulicy Na Wilkowo z ulicą Wrzosów i zrealizowanie tego odcinka drogi jako drogi nieprzelotowej.

Pani Lidia Lorek zaznaczyła, że w projekcie planu brakuje etapowania jego realizacji co wydaje się być bardzo istotne w kontekście przewidywanej ilości mieszkańców sięgającej 40 tysięcy.

Pani Elżbieta Gutral-Koronkiewicz zwróciła uwagę na brak wymogu zawartego w rozporządzeniu z 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. dotyczącego parametrów infrastruktury, powiązania z układem zewnętrznym. Schematy układu sieci nie są elementem ustaleń planu i nie są nigdzie opisane a kwestie te powinny rozstrzygać jednoznacznie plan miejscowy.

Pan Bogdan Wojdyło zaznaczył, iż całe osiedle obsługiwane jest przez jedną magistralę wodociągową i kanalizacyjną. Zwrócił uwagę na to, że muszą powstać sieci uzbrojenia terenu.

Pan Stanisław Skład podsumowując zaznaczył, że projekt ten ma spełniać „życzenia” wielu grup, życzenia które są często sprzeczne. Ponownie zwrócił uwagę na to czy Miasto stać na uchwalenie tego planu i wszystkich obowiązków, które pociąga za sobą przyjęcie tej uchwały. Czy rzeczywiście ten plan jest potrzebny.

Pan Witold Korzyński w odpowiedzi zwrócił uwagę, że jeśli nie będzie w tym obszarze planu to zabudowa będzie powstała w trybie decyzji administracyjnych, na zasadzie analizy sąsiedztwa z pominięciem ustaleń Studium. Plan to jedyne narzędzie do powstrzymania zabudowy chaotycznej i punktowej. Jeśli Miasto nic nie zrobi albo wprowadzi etapowanie planu to w ciągu 2-3 lat powstanie tam taka zabudowa, że obecny projekt będzie już zupełnie niezgodny ze stanem faktycznym a wyegzekwowanie kierunków rozwoju określonych w studium będzie niemożliwe.

Pan Stanisław Skład stwierdził, że przyjęcie planu nie uchroni przed tą zabudową. A uchwalenie planu z brakami spowoduje więcej problemów.

Pani Dyrektor Iwona Stepanow zwróciła uwagę, iż projektant planu wprowadzi korekty do projekt planu i wyeliminuje błędy zanim projekt planu będzie dalej procedowany.

Pan Stanisława Skład kończąc spotkanie jeszcze raz zwrócił uwagę na to czy Miasto „udźwignie” koszty uchwalenia tego projektu planu.

Na tym spotkanie zakończono.

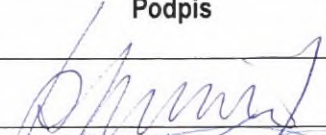



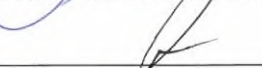



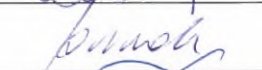

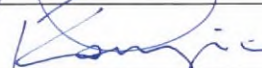
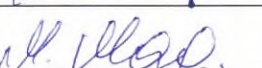
Protokół sporządziła:

**INSPEKTOR**  
  
**mgr Marta Magierowska**

Koszalin, dnia 20.12.2021 r.

**LISTA UCZESTNIKÓW POSIEDZENIA MKUA PRZY PREZYDENCIE MIASTA**  
**II CZĘŚĆ POSIEDZENIA**

Temat : projekt m.p.z.p osiedla mieszkaniowego „Sarzyno” w Koszalinie

L.p.	Imię i Nazwisko	Jednostka organizacyjna	Podpis
1.	Stanisław Skłod	MKUA	
2.	Lidia Zielińska - Lorek	MKUA	
3.	TOMASZ SAMPOBSKI	MKUA	
4.	ADAM MIKSA	WN UM	
5.	Jacek Ude	ZD.T Koszalin	
6.	Bogdan Wojdyła	INN UM	
7.	Jan Soutowski	MKUA	
8.	Elżbieta Gutwał-Koronkiewicz	MKUA	
9.	RADOSŁAW PIŃCIAŁ	PROJEKTANT	
10.	Anna Józefowicz	WAiU	
11.	Witold Koryński	WAiU	
12.	Ilona Maciejowska	A	
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			
20.			