

Protokół

spotkania konsultacyjnego w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcín – Lubiátowo” w Koszalinie.

Spotkanie konsultacyjne w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dzierżęcín – Lubiátowo” z mieszkańcami miasta Koszalina odbyło się 12 września 2022 r. o godzinie 15:30 w Sali Konferencyjnej Urzędu Miejskiego.

Spotkanie prowadził pan Robert Grabowski Dyrektor Wydziału Komunikacji Społecznej, Promocji i Turystyki. W spotkaniu wzięli udział Zastępca Prezydenta Miasta pan Wojciech Kasprzyk, Dyrektor Wydziału Architektury i Urbanistyki pani Iwona Stepanow, Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego pani Anna Józefowicz, pan Łukasz Adamczyk, projektant planu miejscowego, przedstawiciele Wydziału Architektury i Urbanistyki oraz Wydziału Komunikacji Społecznej, Promocji i Turystyki, a także około czterdziestu mieszkańców Koszalina.

Niniejsze spotkanie miało na celu prezentację ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Dzierżęcín - Lubiátowo" oraz przedstawienie sposobu uwzględnienia wniosków zgłoszonych na wcześniejszych etapach konsultacji. Druga część spotkania została poświęcona dyskusji nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Słowo wstępne wygłosił pan Robert Grabowski, który przywitał zebranych, przedstawił zasady i tematykę spotkania. Następnie pan Łukasz Adamczyk, projektant przedmiotowego planu miejscowego omówił główne założenia planu, zgodnie z którymi w południowej części planu, w sąsiedztwie otuliny rezerwatu Jeziora Lubiátowskiego planowana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej tj. o niskim wskaźniku zabudowy i minimalnej powierzchni wydzielanych działek w granicach od 1500 m² do 2000 m². W części północnej, wzdłuż ulicy Zwycięstwa lokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna o wyższych wskaźnikach zabudowy i mniejszych minimalnych powierzchniach działek budowlanych.

Następnie rozpoczęła się dyskusja z uczestnikami spotkania. Jako pierwszy głos zabrał Przewodniczący Rady Osiedla „Lubiátowo” Pan Tomasz Brzęczek, który wskazywał na konieczność zachowania terenu zielonego, który w obecnym projekcie planu został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (tereny 71MN, 72MN oraz droga 22KDD). Wskazywał, że przedmiotowy teren powinien pozostać terenem zielonym, jako kontynuacja terenu zielonego, na którym zlokalizowane są obiekty sportowo- rekreacyjne. Zaznaczył, że właściwe byłoby zrealizowanie przedszkola na tym terenie. Następnie zapytał jak projekt planu chroni mieszkańców przed zabudową szeregową lub bliźniaczą o dwóch lokalach mieszkalnych, tzw. patodeveloperką.

Pan Łukasz Adamczyk w odpowiedzi stwierdził, iż po przeanalizowaniu dostępności terenów zieleni, wypoczynku i rekreacji terenu objętego sporządzaniem planu, właściwszym jest wyznaczenie terenów zieleni publicznej o mniejszej powierzchni ale w różnych częściach osiedla, mając na uwadze krótszą drogę dojścia okolicznych mieszkańców w porównaniu z wyznaczeniem tylko jednego za to większego obszaru zieleni i rekreacji, który generowałby ruch samochodowy i potrzeby parkingowe. Odpowiadając na drugie pytanie, projektant planu wskazał, iż przed zabudową deweloperską wielolokalową chroni

zapis § 5 pkt 7, który nie dopuszcza na działce więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Na to Pan Tomasz Brzęczek wspomniał, iż deweloperzy budują jeden obiekt a następnie dzielą go na więcej i w ten sposób obchodzą zapisy planów miejscowych.

Pani Iwona Stepanow zauważyła, że sporządzając plan miejscowy prezydent może operować wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustalać zasady podziału geodezyjnego dla danego terenu. Natomiast nie może zakwestionować uprawnień wynikających z innych ustaw. W przypadku podziałów geodezyjnych dotyczy to przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, które dopuszczają podziały geodezyjne niezależnie od ustaleń planu miejscowego (art. 95). Ponadto przedszkola powinny być realizowane w centralnych obszarach osiedli, a nie na uboczu, a zieleń służy wszystkim mieszkańcom.

Pani Joanna Kubiak zapytała co z ochroną przed hałasem w okolicach boiska „Orlik” oraz czy przewidziana jest linia zabudowy na przynajmniej 20 m od ściany lasu. Następnie mieszkańcy znów poruszyli temat tzw. patodeweloperki, wskazując ulicę Jeżynową, gdzie powstało de facto 12 mieszkań w 6 budynkach na małym obszarze.

Pan Łukasz Adamczyk w odpowiedzi stwierdził, iż nie stosuje się ochrony przed hałasem od terenów rekreacji. Linia zabudowy od strony lasu nie została wyznaczona, gdyż odległość zabudowy od linii lasu określają przepisy techniczno-budowlane, od których przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę, występując do właściwego ministra można uzyskać odstępstwo. Jeszcze raz przytoczył zapis umożliwiający budowę tylko jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej, jako zabezpieczenie przed powstawaniem budynków z wieloma lokalami mieszkalnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Pan Wojciech Kasprzyk przypomniał, że to właśnie Rada Osiedla na poprzednich spotkaniach zgłaszała konieczność zawarcia zapisu dotyczącego jednego budynku na jednej działce.

Pan Tomasz Brzęczek zapytał o dopuszczalne maksymalne powierzchnie zabudowy.

Pan Łukasz Adamczyk w odpowiedzi wskazał, iż maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 30%, co razem z odpowiednim wskaźnikiem intensywności zabudowy i minimalnej wielkości działki, również chroni tereny przed powstawaniem ogromnych budynków, ale także daje możliwość wybudowania budynku o optymalnych parametrach, co do wielkości działki.

Pan Patryk Malinowski zapytał czy tereny zielone od strony terenów wojska, które poprzez swoje ukształtowanie chronią przed hałasem, zostaną zabezpieczone zapisami planu oraz czy planuje się ochronę starodrzewia, a szczególnie starych dębów znajdujących się na tych terenach.

Pan Łukasz Adamczyk odpowiedział, że ochrona starych dębów jest ujęta w planie miejscowym, są one na terenie przeznaczonym pod zieleń. Co do ukształtowania terenu jest on chroniony na podstawie przepisów dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu - Koszaliński Pas Nadmorski, który obejmuje znaczną część terenu objętego sporządzanym planem.

Pan Patryk Grabowski zapytał czy na pewno, zgodnie z wcześniejszymi zapewnieniami, Miasto planuje zbudować drogę zabierając im część działek i czy na pewno odda mieszkańcom taką samą powierzchnię

działek i zostanie to przeznaczone na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Czy następnie będzie można dokonać podziału i jaka jest wymagana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek.

Pan Łukasz Adamczyk odpowiedział, iż minimalna powierzchnia działek to 2000 m². Zagadnienia zamiany działek lub wyłączenia nie są przedmiotem planu natomiast czynności z tym związane można rozpocząć dopiero po wejściu w życie planu miejscowego.

Pan Patryk Grabowski zawnioskował, aby na terenie 103MN zmniejszyć minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek.

Pan Grzegorz Małaszuk zapytał dlaczego teren oznaczony symbolem 169MN w m.p.z.p. Rokosowo Południe – Dzierżęcín nie został włączony do zmiany planu i czy można to teraz zrobić.

Pan Łukasz Adamczyk odpowiedział, iż granice terenu objętego zmianą planu, zostały określone na podstawie analizy zasadności przystąpienia do zmiany i na tym etapie nie jest już możliwe włączenie dodatkowych terenów.

Mieszkańcy zapytali jeszcze o możliwość ustanowienia ochrony przyrodniczej ul. Żurawiej, gdyż prowadzi ona do rezerwatu przyrody, występują tam migracje zwierząt. Czy została sporządzona ocena oddziaływania na środowisko i czy będzie kanalizacja.

Pan Łukasz Adamczyk odpowiedział, iż ulica Żurawia nie ma bezpośredniego styku z otuliną rezerwatu, by wprowadzać jakieś zakazy należy wykazać podstawę prawną takiego zapisu. Ustalenia o możliwości realizacji jedynie ekstensywnej zabudowy oraz minimalnej powierzchni działek sięgającej 2000 m² skutkować będzie rozproszoną zabudową o wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej. Prognoza środowiskowa jest w trakcie sporządzania, można się z nią zapoznać w Wydziale Architektury i Urbanistyki. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska wskazała rozwiązania, które dotyczą otuliny jeziora Lubiatowo. Wspomniał, że projekt panu będzie jeszcze uzgadniany z RDOŚ. Plan przewiduje uzbrojenie terenu, w tym kanalizację, ale nie określa czasu jej wykonania.

Pan Maciej Małaczek zwrócił uwagę, że tylko jedna strona ulicy Żurawiej objęta jest zmianą, a po drugiej gdzie są duże wolne tereny nadal będzie możliwa tak niechciana przez mieszkańców zabudowa deweloperska wielolokalowa.

Pan Łukasz Adamczyk odpowiedział, iż na tym terenie obowiązuje plan miejscowy Lubiatowo, który zawiera swoje obostrzenia.

Pan Tomasz Brzęczek zapytał dlaczego część działek nie została objęta zmianą, zaznaczył, że Rada Osiedla wniosła o zmianę planu dla całego osiedla. Zapytał również kiedy zostanie sporządzona zmiana dla pozostałej części osiedla, gdyż deweloperzy mogą za chwilę tam zacząć budować tzw. „patodeweloperkę”.

Pan Łukasz Adamczyk odpowiedział, iż obecna zmiana planu ma powierzchnię 150 ha, Lubiatowo to kolejne 200-300 ha, sukcesywnie będziemy przystępować do zmian kolejnych terenów osiedla.

Pani Iwona Stepanow zaznaczyła, że obecnie Wydział jest na etapie oceny aktualności planów miejscowych, która zostanie przedstawiona na posiedzeniu Rady Miejskiej i wyznaczone zostaną plany miejscowe wymagające zmiany.

Mieszkańcy dalej dopytywali dlaczego całe osiedle nie zostało objęte zmianą planu.

Pan Wojciech Kasprzyk podkreślił, że zawsze gdzieś granica planu się pojawi, nie jest możliwe jednorazowe oplanowanie całego obszaru.

Następnie mieszkańcy podkreślali, że granice zmiany planu zostały wyznaczone nielogicznie, że pominięto działki, na których w obecnej sytuacji może powstać zabudowa mieszkaniowa de facto wielorodzinna tzw. „patodeweloperka”, chcieliby poszerzenia granic zmiany planu.

Pan Wojciech Kasprzyk w odpowiedzi stwierdził, że w chwili obecnej poszerzenie granic planu wiązałoby się z ponowieniem całej procedury przystąpienia do sporządzania planu miejscowego, co wydłużyłoby prace o przynajmniej 4 miesiące. Możliwe jest złożenie wniosku o przystąpienie do sporządzenia nowego planu dla dalszej części osiedla.

Pani Hanna Moros zapytała czy możliwe jest sporządzanie planu miejscowego dla 5 działek, które nie zostały włączone do obecnej zmiany.

Pan Wojciech Kasprzyk odpowiedział, że na pozostałych terenach osiedla składane były wnioski o zmianę planu, co sugeruje potrzebę objęcia zmianą większego terenu, inne rozwiązanie wiązałoby się z mnożeniem procedur i zaproponował aby spisać dokładne wnioski do protokołu:

- Pan Tomasz Brzęczek i pani Danuta Matuszczyk – tereny 71MN i 72MN oraz 22KDD powinny zostać przeznaczone na tereny zieleni,
- Pani Hanna Moros – tereny 71MN i 72MN oraz 22KDD powinny pozostać terenami zieleni, aż do momentu wybudowania kanalizacji, nie powinno się wycinać lasu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na tym obszarze,
- Pan Grzegorz Małaszuk – teren 169MN w planie Rokosowo Południe – Dzierżecin powinien zostać włączony do procedowanej zmiany planu,
- Pan Maciej Małaczek – teren po drugiej stronie ulicy Żurawiej powinien zostać włączony do obecnie procedowanej zmiany planu,
- Pan Patryk Grabowski - na terenie 103MN zmniejszyć minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek.

Na tym spotkanie zakończono.

Protokół sporządziła

Marta Magierowska

Wydział Architektury i Urbanistyki