

Raport z konsultacji społecznych dotyczących sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubiatowo”

Prezydent Miasta Koszalin Zarządzeniem Nr 769/2520/23 z dnia 24 lutego 2023 roku zarządził przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubiatowo”.

Konsultacje przeprowadzono w dniach 6 – 27 marca 2023 roku. W konsultacjach można było wziąć udział poprzez:

- spotkanie konsultacyjne z mieszkańcami miasta, które odbyło się 13 marca 2023 roku w Urzędzie Miejskim w Koszalinie;
- badanie opinii mieszkańców poprzez zgłaszanie wniosków w punkcie konsultacyjnym działającym w Urzędzie Miejskim w czasie trwania konsultacji;
- badania opinii mieszkańców poprzez zgłaszanie wniosków na formularzu konsultacyjnym;
- badania opinii mieszkańców poprzez ankietę elektroniczną, która dostępna była na stronie www.koszalin.pl/konsultacje.

Jednostką organizacyjną Urzędu Miejskiego w Koszalinie odpowiedzialną za przeprowadzenie i koordynowanie konsultacji społecznych był Wydział Komunikacji Społecznej, Promocji i Turystyki. Jednostką odpowiedzialną merytorycznie był Wydział Architektury i Urbanistyki.

Spotkanie konsultacyjne

Spotkanie konsultacyjne z mieszkańcami dot. sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Lubiatowo” odbyło się w poniedziałek 13 marca o godzinie 16:00 w Urzędzie Miejskim w Koszalinie. Spotkanie prowadzili moderatorzy ze Stowarzyszenia „Oswajanie miasta” Paulina Stok-Stocka oraz Marcin Chruśliński, którzy czuwali nad prawidłowym przebiegiem dyskusji.

W spotkaniu wzięło udział ok. 30 mieszkanki i mieszkańców Koszalina, w tym przedstawiciele Rady Osiedla Lubiatowo. Spotkanie rozpoczął pan Prezydent Wojciech Kasprzyk, który przywitał wszystkich uczestników i uczestniczki spotkania, a następnie przekazał głos Panu Andrzejowi Popowiczowi, zajmującemu się przygotowaniem nowego planu miejscowego dla Lubiatowa. Projektant przedstawił prezentację wprowadzającą osoby uczestniczące w spotkaniu do systemu planowania przestrzennego w Polsce, a także przybliżył uwarunkowania dla osiedla Lubiatowo oraz harmonogram prac nad nowym MPZP.

Po prezentacji osoby uczestniczące w spotkaniu zadawały przedstawicielom Urzędu Miejskiego pytania oraz wygłosiły swoje obawy i oczekiwania dotyczące powstającego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które zaprezentowano poniżej:

- obawa przed intensywną zabudową i oczekiwanie ekstensywnej zabudowy na obszarze osiedla Lubiatowo;
- potrzeba zachowania dziedzictwa kulturowego na obszarze starego Lubiatowa;
- potrzeba przeznaczenia terenów pod sport i rekreację, obawa przed wyznaczeniem ich na terenach do tego nieprzystosowanych i odległych;

- potrzeba zaplanowania dróg dla rowerów, w szczególności wzdłuż ul. Lubiatowskiej;
- oczekiwanie ochrony przyrody i zachowania walorów przyrodniczych osiedla, w tym: wyznaczenia korytarzy ekologicznych między lasem a jeziorem;
- potrzeba rozwoju sieci drogowej, w szczególności dostosowania ul. Lubiatowskiej do obsługi nowych terenów mieszkaniowych;
- obawa przed wycinką alei lipowej przy ul. Lubiatowskiej, oczekiwanie jej zachowania;
- potrzeba rozwoju kanalizacji deszczowej i instalacji wodnokanalizacyjnych w obrębie osiedla;
- obawa przed dużymi farmami wiatrowymi, oczekiwanie mikro-instalacji Odnawialnych Źródeł Energii.

Przedstawiciele Urzędu Miejskiego, obecni na spotkaniu, na bieżąco odnosili się do podniesionych kwestii. Zwrócili uwagę, że zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym w 2014 r., musi zostać zachowany ekstensywny charakter zabudowy na osiedlu, opisany w Studium określonymi wskaźnikami. Dodatkowo zadeklarowano ujęcie w MPZP zapisów mających na celu przeciwdziałanie tak zwanej „patodeweloperce” – w tym działaniom deweloperów mających na celu zbyt gęste zagęszczenie zabudowy. Zapowiedziano również analizę terenów gminnych pod względem możliwości wyznaczenia terenów rekreacyjnych, analizę obszaru objętego konsultowanym MPZP pod względem rozwoju sieci kanalizacji deszczowej i instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz ul. Lubiatowskiej pod względem możliwości zaplanowania jej rozbudowy z zachowaniem alei lipowej. Poinformowano mieszkańców, że zgodnie z obowiązującym Studium nie planuje się dużych farm wiatrowych i innych terenów przeznaczonych pod produkcję energii na terenie osiedla Lubiatowo.

Na spotkaniu poruszane były również przypadki konkretnych działek i ulic, które dotyczyły:

- oczekiwania zachowania terenów pod działalność agroturystyczną zgodnie z obowiązującym MPZP;
- potrzeby zaplanowania kanalizacji deszczowej wzdłuż ul. Jeziornej;
- obawy przed zmianą sposobu użytkowania terenów wokół ul. Żurawiej (zmiana zgodna ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy z terenów rolnych na zielen naturalną);
- kwestii transportowych, tj. w niektórych przypadkach tereny zaplanowane pod drogi w obecnie funkcjonującym MPZP wytyczone są na prywatnych działkach – co utrudnia właścicielom sąsiednich działek ich podział oraz uzyskanie pozwolenia na budowę, gdyż w interpretacji urzędników brakuje tam dostępu do drogi publicznej.

Mieszkańcy i mieszkanki obecni na spotkaniu zostali poinformowani o możliwości i zachęceniu do sformułowania swoich wniosków i zgłoszenia ich drogą formalną, w ramach procedury konsultacji społecznych, do Urzędu Miejskiego tak, aby mogły one zostać szczegółowo rozpatrzone. Na tym podsumowano dyskusję i zakończono spotkanie.

Punkt konsultacyjny

W konsultacjach społecznych mieszkańcy i mieszkanki Koszalina mogli wziąć udział poprzez punkt konsultacyjny, mieszczący się w pok. 310 Urzędu Miejskiego. W okresie od 6 marca do 27 marca punkt konsultacyjny odwiedziło 16 mieszkańców. Podczas spotkań dzielono się spostrzeżeniami dotyczącymi obecnego stanu zagospodarowania terenu, a także pytano

o przewidywane rozwiązania na poszczególnych terenach. Pozostałymi tematami poruszonymi podczas rozmów były m. in. zasięg map zagrożenia powodziowego na terenie Lubiatowa oraz treść wniosków będących przyczyną przystąpienia do zmiany obowiązującego planu.

Równolegle do konsultacji społecznych rozpoczęto procedurę sporządzania planu, przewidzianą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym wnioski składane podczas konsultacji społecznych stanowią wnioski formalne składane w procedurze sporządzania projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły 54 wnioski od mieszkańców. Większość z nich dotyczyła przeznaczenia terenów rolniczych w południowej części planu na tereny zieleni oraz utworzenia drogi publicznej na terenie zabudowy jednorodzinnej położonej w północno-wschodniej części obszaru. Treść pozostałych wniosków dotyczyła m. in: ustalenia wskaźników zabudowy i wskaźników urbanistycznych, wskazania minimalnych wielkości działek budowlanych oraz zweryfikowania budynków wskazanych w planie do ochrony konserwatorskiej. Pojawiły się również wnioski o zmianę przeznaczenia terenów wskazywanych w obecnym planie pod ogrody zoologiczne, zabudowę mieszkaniową i innych na funkcje takie jak: zabudowa mieszkaniowa, usługi agroturystyki, usługi sakralne itd. W części wniosków zwracano uwagę na konieczność szczególnego przeanalizowania podczas prac projektowych zagadnień związanych z ochroną środowiska przyrodniczego, walorów krajobrazowych i kulturowych (układ ruralistyczny „starego Lubiatowa”) oraz problematyki odprowadzania wód deszczowych na terenie planu.

Ankieta elektroniczna

Ankieta elektroniczna była kolejnym elementem konsultacji, który umożliwiał mieszkańcom zgłaszanie swoich opinii i uwag. Ankieta dostępna była na stronie internetowej <https://www.koszalin.pl/pl/konsultacje> w dniach od 6 do 27 marca 2023 r. Ankieta składała się z pytań jednokrotnego i wielokrotnego wyboru. W niektórych pytaniach istniała możliwość wpisania własnych odpowiedzi.

W badaniu wzięło udział 39 respondentów. Dominująca grupa to mieszkańcy osiedla Lubiatowo (77%). Najwięcej wypowiedziało się osób w przedziale wiekowym 46 – 55 lat (33%), najmniej osób w przedziale wiekowym 18 – 26 lat (5%). W badaniu nie wzięli udziału respondenci poniżej 18 lat oraz powyżej 66 lat. Dwie osoby nie wypełniły załączonej do ankiety metryczki. Udział kobiet i mężczyzn rozłożył się z lekką przewagą mężczyzn (56%). Najwięcej badanych wskazało, że posiada wykształcenie wyższe (74%) oraz są osobami pracującymi (82%).

Większość badanych średnio ocenia istniejące zagospodarowanie wskazanego obszaru (43%), odpowiedzi źle i bardzo źle wskazało 20% respondentów, 13% badanych wybrało odpowiedź dobrze, a jedynie dwie osoby oceniają istniejące zagospodarowanie bardzo dobrze.

Jako główne zalety terenu osiedla mieszkańcy wymieniali: dużo zieleni, ciszę, spokój, niską zabudowę jednorodziną, bliskość jeziora i lasu.

Zdecydowana większość respondentów uważa, że po zmianie planu miejscowego powinno dojść do poprawy infrastruktury drogowej (95%) oraz infrastruktury technicznej (69%). Ponad 30% badanych osób wskazało także że powinny zostać stworzone publiczne miejsca sportu i rekreacji oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego. Na rozwój

budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego wskazało jedynie 10% respondentów. W miejscu na wpisanie własnych odpowiedzi dominowały wpisy dotyczące kanalizacji, oświetlenia, chodników, ścieżek rowerowych, dróg, światłowodu oraz konieczności zachowania zieleni.

Jako główne uciążliwości badani wskazali brak wystarczającej infrastruktury technicznej oraz drogowej (90%). W miejscu na wpisanie własnych odpowiedzi dominowały wpisy dotyczące odbywających się uciążliwych nocnych imprez na boisku oraz placu zabaw, brak światłowodu, oświetlenia, sklepu, brak kanalizacji, chodników i ścieżek rowerowych.

W pytaniu dotyczącym brakujących obiektów na terenie osiedla najwięcej respondentów wskazało, że brakuje obiektów handlowych takich jak sklep spożywczy, osiedlowy (41%), innych usług komercyjnych (36%) tutaj wskazywano małą gastronomię oraz aptekę. Respondenci wskazywali również, że brakuje świetlicy, klubu osiedlowego, żłobka, przedszkola, szkoły podstawowej, placów zabaw oraz zaznaczali konieczność zwiększenia częstotliwości przejazdów komunikacji miejskiej, z jednoczesnym zaznaczeniem, że może warto zmienić duże autobusy na małe busy.

Najwięcej badanych do codziennej komunikacji wybiera samochód lub autobus, na trzecim miejscu znalazł się rower. Nawet stworzenie lepszych warunków dla alternatywnych środków komunikacji nie zmienia głównego deklarowanego środka komunikacji jakim jest samochód, na drugim miejscu znalazł się rower, natomiast autobus na równi z pieszym sposobem przemieszczania się znalazł się na miejscu trzecim.

Większość respondentów uważa, że na terenie osiedla brakuje chodników (82%), jezdni (77%), ścieżek rowerowych (72%). W miejscu na własne odpowiedzi badani wskazywali najczęściej: brak kanalizacji, światłowodu, wodociągu, oświetlenia, chodników, ścieżek rowerowych, złą jakość nawierzchni dróg. Ponownie zwracano uwagę na hałas na boisku oraz placu zabaw, odbywające się tam nocne imprezy. Respondenci wskazywali również, że powinno to być osiedle domków jednorodzinnych o ekstensywnej zabudowie, bez wielolokalowych budynków.

Opinie zgłoszone przez mieszkańców podczas spotkania konsultacyjnego, w punkcie konsultacyjnym oraz poprzez ankietę elektroniczną posłużą projektantowi do przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Lubiatowo”. Obecnie trwają także analizy przedprojektowe, rozpatrywanie wniosków, spotkania ze specjalistami, pozyskiwanie i analiza materiałów wejściowych do planu oraz wyjścia terenowe. Na podstawie całego zebranego materiału, opracowany zostanie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zatwierdził:

Piotr Jedliński

Prezydenta Miasta Koszalina