

**Protokół**  
**z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łabusz” w Koszalinie**

Dyskusja przeprowadzona została w trybie stacjonarnym.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w dniu 26 listopada 2024r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łabusz” w Koszalinie.

Dyskusja dotyczyła projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 13 listopada do 4 grudnia 2024r.

Podczas dyskusji:

- przedstawiono główne założenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Łabusza, w tym projektowane przeznaczenie terenów i schemat komunikacyjny,
- przedstawiono wytyczne wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina,
- wykazano zgodność projektu planu ze studium,
- wymieniono ograniczenia wpływające na rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wynikające z położenia w obszarze chronionego krajobrazu, sąsiedztwa Jeziora Jamno i Kanału Łabusz, niskich rzędnych terenu oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- poinformowano o terminie składania uwag do planu.

**ZAPYTANIA I WNIOSKI MIESZKAŃCÓW:**

Zapytanie: mieszkaniowiec wnosi o zmianę przeznaczenia w planie i uwzględnienie zabudowy mieszkaniowej na działce nr 16/3 w obr. 0054 tym bardziej, że zrealizowana została już infrastruktura - sieć elektroenergetyczna i gazowa. Teren tej działki jest zlokalizowany na podwyższeniu terenu, a projekt planu, przez wprowadzenie przeznaczenia R/ZN, zakazuje zabudowy działki. Taka funkcja w planie uniemożliwia dysponowanie terenem na własne potrzeby i ogranicza prawo własności.

Odpowiedź: przedstawiono mapę obrazującą wysokość i zasięg lokalnego wyniesienia. Mieszkaniowiec nie złożył wniosku do planu, nie uzyskał decyzji o warunkach zabudowy ani pozwolenia na budowę. Zasięg terenu 1MN o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinny kończy się na działkach nr 13/2 i 14, gdyż ich właściciele uzyskali decyzję o pozwoleniu na budowę.

Zapytanie:

- nieograniczanie w planie miejscowym możliwości zabudowy na terenie położonym przy Jeziorze Jamno, gdyż nie jest to obszar szczególnego zagrożenia powodzią, a w Strategii Rozwoju Miasta jest mowa o turystycznym charakterze osiedla Łabusz, ponadto Prezydent Miasta wydawał decyzje o warunkach zabudowy na terenie polderu Łabusz, które nie uwzględniały kierunków rozwoju ze studium,
- mieszkaniowiec wnosi o likwidację drogi 2KDL i terenu rynku 1KR oddalonego od historycznego centrum Łabusza.

Odpowiedź: odpowiedziano, że na etapie uzgadniania projektu planu miejscowego Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie sprawdzały prawidłowość pokazanego na rysunku planu zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięg tego obszaru, przeniesiony do projektu planu, jest zgodny z Mapą zagrożenia powodziowego. Dodano również, iż zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wyrokami sądowymi, zgodność z ustaleniami studium nie

jest warunkiem koniecznym do wydania decyzji o warunkach zabudowy, dlatego Prezydent nie mógł odmówić wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie przy ul. Farmerskiej, który jest częścią polderu Łabusz. Natomiast przy sporządzaniu planu miejscowego konieczne jest zachowanie ustaleń studium, w którym tereny przy zachodnim i północno-zachodnim brzegu jeziora, położone w jednostce N.22g.Ł, nie są przeznaczone pod zabudowę. Wskazano, że droga 2KDL jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej przylegających do niej działek i warunkiem koniecznym, aby mogły być one zabudowane. Ponadto lokalizacja drogi KDL z zachowaniem klasy wynika ze studium i jest wiążąca dla planu miejscowego. Osiedle mieszkaniowe nie może funkcjonować wyłącznie w oparciu o budynki mieszkaniowe. Koniecznym uzupełnieniem jest realizacja usług i miejsc wspólnego wypoczynku oraz przestrzeni publicznych, które odpowiadają potrzebom społecznym, umożliwiając spotkania i integrację mieszkańców.

Zapytanie:

- w miesiącu lipcu 2024r. został złożony wniosek do projektu planu o przybliżenie zabudowy bezpośrednio do Jeziora Jamno umożliwiające rozwój turystyki w Łabuszu, a ustalenia szczegółowe dla terenu o symbolu 2MN/UT nie pozwalają na lokalizację usług turystyki,
- przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy lub przedłużenie jej jak na sąsiedniej działce w terenie elementarnym 3MN/U,
- zwiększenie wysokości zabudowy na 7,5m – 8,0m w przypadku budynku o dachu płaskim,
- zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 50%.

Odpowiedź: wyjaśniono, iż w projekcie planu teren 2MN/UT jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi turystyki. Zasady kształtowania zabudowy odnoszą się tylko do funkcji mieszkaniowej, ale nie oznacza to, że w terenie nie może być usług turystyki. Zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla przedmiotowego terenu dla funkcji UT nie wskazano szczególnych wymagań co do formy zabudowy budynków usług turystycznych. Wskazano, że zmiana w zakresie zbliżenia zabudowy do jeziora może być trudna pod względem prawnym. Wskazano też, że w usługach turystyki mieści się pojęcie rekreacji i sportu w zakresie uzupełniającym funkcję podstawową, tj. w ramach terenu zabudowanego budynkiem turystycznym można zrealizować np. boisko do siatkówki lub inne obiekty rekreacyjno-sportowe.

Zapytanie: mieszkańcy wnoszą o umożliwienie zabudowy mieszkaniowej na działce nr 171/17 w obr. 0054.

Odpowiedź: wskazano, że mieszkańcy nie uzyskali pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy z powodu braku sąsiedztwa dostępnego z tej samej drogi publicznej, tj. niespełnienia jednego z warunków koniecznych do wydania decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast przeznaczenie pod zieleń naturalną w projekcie planu wynika z kierunków rozwoju wyznaczonych w studium.

Zapytanie:

- wskazano na swoją działkę nr 36 w obr. 0054, która nie została przeznaczona pod zabudowę, chociaż nie stanowi terenu podmokłego,
- ile wniosków do planu zostało pozytywnie uwzględnionych?

Odpowiedź: poinformowano, że odbyła się wizja w tym terenie w różnych okresach roku i jest to teren o niskiej rzędnej oraz podmokły. Warunki gruntowe tego terenu nawet bez badań specjalistycznych możliwe są do oceny organoleptycznej. Grunt po deszczu ma konsystencję śmietany. Wskazano, iż uwzględnione zostały wnioski dotyczące działek, dla których studium wyznaczało kierunki rozwoju pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub usługi turystyki.

Zapytanie: możliwość zabudowy na wskazanej działce (lokalizację wskazano na mapie).

Odpowiedź: odpowiedziano, że wskazany teren jest poza granicami sporządzanych planów miejscowych „Łabusz” i „Jamno - Wschód”.

Zapytanie: możliwość zmiany przeznaczenia działki nr 157 pod zabudowę.

Odpowiedź: poinformowano, iż działka ta nie jest przeznaczona pod zabudowę z następujących powodów: istniejącego tam siedliska przyrodniczego, korytarza ekologicznego, który ma umożliwić migrację zwierząt oraz

polderu melioracyjnego Łabusz, stanowiącego rezerwę terenu na ewentualne przejęcie nadmiaru wód z Kanału Łabusz.

Zapytanie:

- zawieszenie postępowania na 18 miesięcy w sprawie wydania decyzji o warunki zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie budynku rekreacji indywidualnej na terenie działki nr 18/46 w obr. 0054.
- zmniejszenie minimalnej powierzchni wydzielanej działki z 2000m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup>,
- nie wyraża zgody na lokalizację na działce nr 84/16 w obr. 0054 będącej jego własnością stacji transformatorowej (teren 5E).

Odpowiedź: odpowiedziano, iż rozmieszczenie stacji transformatorowych wynika z konsultacji z właścicielem sieci elektroenergetycznej. Operator sieci wskazał lokalizacje trafostacji optymalnie pod względem rozwoju sieci energetycznej.

USTALENIA Z DYSKUSJI:

- 1) w dyskusji nad wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łabusz” w Koszalinie zostały przedstawione i wyjaśnione rozwiązania ww. planu.
- 2) wskazana została potrzeba i możliwość składania uwag do dnia 18 grudnia 2024r.

Protokół sporządził Wydział Architektury i Urbanistyki