

PROTOKÓŁ

z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej

Zgodnie z art. 11 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czaplinku w dniu 1 lutego 2018 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w celu zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek dla działki nr 14 obr. 0004 Czaplinek.

W posiedzeniu uczestniczyli:

1. Karol Jaworski – Przewodniczący Komisji
2. Tomasz Wolanin – Członek Komisji
3. Zofia Kempieńska - Członek Komisji
4. Roman Erdmann - Członek Komisji
5. Mariusz Krzuszcz - Członek Komisji

osoby spoza Komisji:

1. Kamila Rodak-Szydłowska – Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w UM w Czaplinku,
2. Izabela Kolczyńska – podinspektor ds. planowania przestrzennego i budownictwa.

Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Przybyłych na posiedzenie GKUA przywitał Przewodniczący p. Karol Jaworski, który poinformował zgromadzonych, że jest autorem projektu planu w związku z czym zaproponował, żeby **posiedzenie Komisji poprowadził p. Roman Erdmann**. Pozostali członkowie Komisji zaakceptowali tą propozycję.

Pan Erdmann zaproponował porządek obrad:

- 1) stwierdzenie kworum
- 2) omówienie projektu planu przez Autora,
- 3) pytania do Autora projektu,
- 4) dyskusja,
- 5) zaopiniowanie projektu planu.

Pan Erdmann po stwierdzeniu kworum oddał głos p. Jaworskiemu.

Pan Jaworski stwierdził, że dokumentacja projektowa składa się z opracowania ekofizjograficznego, tekstu i rysunku planu oraz prognozy ustaleń planu na środowisko. Następnie przedstawił ustalenia studium dla tego terenu, którymi związany był przy opracowywaniu projektu planu. Zgodnie z ustaleniami studium kierunkiem rozwoju dla tego terenu są usługi turystyki, w związku z czym w projekcie planu pojawiły się funkcje, które nie naruszają ustaleń studium. W projekcie planu wyznaczone zostały tereny usług turystyki, usług sportu i rekreacji oraz tereny rekreacji indywidualnej. Ponadto w projekcie planu wyznaczony jest teren lasu i teren zieleni o charakterze naturalnym.

Wyjaśnił, że część terenu objętego planem zgodnie z ewidencją gruntów oznaczona jest jako Ls, na chwilę obecną zgodnie z planem urządzenia lasów został przeprowadzony zrąb zupełny, na znacznej części tego terenu pozostały tylko pnie. Dlatego też, w celu ochrony dość mocno nachylonej skarpy, zaproponował, aby na części tego terenu pozostawić las. Dla części tego terenu, która będzie przeznaczona pod zainwestowanie koniecznym będzie uzyskanie zgody na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej.

Teren opracowania planu jest zróżnicowany i nachylony w kierunku jeziora Czaplino, dlatego zaproponował na dwóch terenach 2Ut i 8Ut odsunięcie linii zabudowy od linii brzegowej, tak aby nie wkraczać z zabudową w skarpy. Na terenie 5Ut,US nie wyznaczono linii zabudowy, aby mógł się tu pojawić np. hangar na sprzęt wodny, slip, podobnie na terenach 1Ut,US i 9Ut,US nie wyznaczono linii zabudowy, aby bliżej jeziora mogły

pojawić się urządzenia sportowe np. boiska. Wyznaczone są dwa tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, gdzie minimalną powierzchnię działki określono na 700 m². Linia zabudowy na terenie 6ML wyznaczona została na 12 m od strony lasu, natomiast na końcu drogi wewnętrznej 1KDD wyznaczona została zawrotka o wymiarach 20 x 20 m. Połączenie projektowanej drogi 1KDD z drogą powiatową zaproponowane zostało w miejscu w którym zgodnie z ustaleniami studium (rezerwa terenowa pod cel publiczny) miałoby powstać rondo łączące drogę powiatową z planowaną obwodnicą Czapliska czy inną drogą szybkiego ruchu. Poza tym ten odcinek drogi wychodziłby na teren 5Ut,US, który byłby centralnym miejscem usług sportu na tym obszarze. Tereny Ut i Ut,US pozwalają na podział działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 i 2500 m², żeby uniknąć parcelacji na mniejsze działki oraz konieczności wydzielania kolejnych dróg.

Pytania członków komisji:

p. Erdmann zapytał co było w poprzednio obowiązującym dla tego terenu planie?

p. Jaworski wyjaśnił, że grunty rolne

p. Erdmann zauważył, że w takim razie grunty rolne i leśne nie były wyłączone z użytkowania rolnego i leśnego.

p. Jaworski poinformował członków Komisji, że ma już przygotowany wniosek dotyczący zgody na wyłączenie gruntów z produkcji leśnej jednak, zauważa, że ma pewne obawy co do szansy uzyskania takiej zgody, w związku z czym liczy się również z koniecznością dokonania zmian w projekcie.

p. Erdmann zapytał o klasyfikację gruntów rolnych na obszarze opracowywanego planu, czy również będą wymagały zgody na odrolnienie.

Pan Jaworski wyjaśnił, iż grunty rolne nie wymagają zgody z uwagi na niską klasę.

p. Erdmann zapytał o uzasadnienie do uchwały i o opracowanie ekofizjograficzne.

p. Jaworski wyjaśnił, iż uzasadnienie przygotowuje na koniec z uwagi na zmiany jakie mogą pojawić się w wyniku opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz, że opracowanie ekofizjograficzne jest zrobione, natomiast przepisy nie mówią o jego opracowaniu i konieczności poddawania opiniowaniu wraz z projektem planu i prognozą środowiskową.

p. Erdmann stwierdził, że opracowanie ekofizjograficzne jest konieczne na etapie planu miejscowego.

W więcej pytań nie zgłoszono w związku z czym p. Erdmann przeszedł do kolejnego punktu - dyskusji.

p. Wolanin zauważył, iż zmieniły się przepisy dotyczące odległości zabudowań od lasu, w związku z czym nie jest zwolennikiem wyznaczania jej w ustaleniach planu. Jako argument podał również fakt możliwości zastosowania materiałów budowlanych, które pozwalają na budowę domu w bliskim sąsiedztwie lasu.

W ocenie p. Erdmanna zachowanie 12 m nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony lasu jest bardzo dobrym rozwiązaniem bo poza warunkami przeciwpożarowymi, chodzi również o wiatrołomy.

p. Jaworski zwrócił uwagę też na ukształtowanie terenu, że wyznaczając taką linię starał się zapobiec ingerencji w skarpę na tym terenie.

p. Wolanin uważa, że zbędnym jest wyznaczenie linii zabudowy od strony jeziora. W jego ocenie w sposób znaczący ograniczy to możliwość zagospodarowania działek. Uważa, że jest dużo fajnych projektów domów na skarpach, więc może warto rozważyć zlikwidowanie tej linii zabudowy od strony jeziora.

p. Jaworski raz wyjaśnił, że chciałby uniknąć rozparcelowania działek, konieczności powstania nowych dróg i zabudowy terenów przy samym jeziorze. Chciałby, aby zabudowania zostały zlokalizowane przy drodze, natomiast teren bliżej jeziora był wykorzystany w sposób mniej inwazyjny dla ukształtowania terenu.

p. Kępińska i p. Erdmann przypomnieli, iż jest to teren cenny przyrodniczo, w związku z czym warto dbać o zachowanie jego walorów.

p. Erdmann uważa, że gdyby na tym terenie pojawił się jeden inwestor, który w sposób kompleksowy zagospodarowałby cały teren wówczas można byłoby zrezygnować z wyznaczania nieprzekraczalnej linii zabudowy, ale przy założeniu możliwości podziału działek zachowanie linii zabudowy jest wskazane.

p. Jaworski wyjaśniał, że wg jego założeń tereny oznaczone symbolem Ut zabudowane zostaną obiektami hotelowymi, pensjonatami natomiast obiekty sportowe zlokalizowane byłby na terenach oznaczonych symbolem US (boiska, slipy).

W ocenie p. Wolanina w dzisiejszych czasach każdy obiekt turystyczny chce mieć własne obiekty sportowe, własne pomosty i slipy. Może się okazać, że dużego obrotu nieruchomościami nie będzie, ale gdyby znalazł się inwestor to może się okazać, że właśnie ta linia zabudowy ograniczająca powstanie nowej zabudowy będzie problematyczna.

p. Jaworski zwrócił uwagę, że granica terenu objętego opracowaniem planu nie styka się bezpośrednio z linią brzegową jeziora.

p. Wolanin zapytał czy konieczne jest wydzielanie terenu 4Zn, zaproponował żeby go pozostawić jako użytek zielony w granicach terenu Ut.

p. Jaworski wyjaśnił, że oznaczenie tego terenu w taki sposób pozwala unikać problemów na etapie uzgadniania i opiniowania z RDOŚ. Zauważył, że czasem RDOŚ każe wyznaczać nieużytki, po to aby chronić florę i faunę.

p. Krzuszcz proponuje zrezygnować z wyznaczenia tego terenu jako osobnego terenu, natomiast oznaczyć to specjalnym szrafem i opisać w tekście planu w ograniczenia dla tego terenu.

p. Jaworski zadeklarował, rozważenie oznaczenie terenu szrafem i włączenie go do któregoś z przyległych terenów.

p. Wolanin uważa, że działki rekreacji indywidualnej powinny mieć większą powierzchnię niż zaproponowane 700 m².

p. Jaworski zauważył, że w miastach taką powierzchnię mają działki pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną, a działki letniskowe nad jeziorem mają zwykle 400- 500 m².

p. Erdmann również uważa zaproponowaną powierzchnię 700 m² za zbyt małą.

Zaproponowane powierzchnie działek 1000 m² (propozycja p. Erdmanna) i 1500 m² (propozycja p. Wolanina).

p. Krzuszcz przeliczył, że na terenie 6ML przy zachowaniu powierzchni 700 m² może powstać około 35 działek, a to jest tylko jeden z terenów przeznaczonych pod zabudowę.

p. Kępińska zauważa, że teren jest bardzo cenny przyrodniczo w związku z czym na terenie tym powinno się ograniczyć zabudowę.

p. Erdmann zapytał czy granica działki, dla której opracowywany jest ten plan przylega do linii brzegowej j. Czaplino.

p. Jaworski wyjaśnił, iż pomiędzy linią brzegową a granicą działki jest jeszcze pas zieleni, w związku z czym 1,5 m pas swobodnego przejścia zgodnie z Prawem wodnym byłby jeszcze w granicach działki jeziora Czaplino.

p. Erdmann uważa, że plan powinien zawierać zapis zapewniający swobodne przejście wzdłuż linii brzegowej.

p. Jaworski uważa, że obowiązek ten wynika z przepisów prawa w związku z czym nie ma takiej potrzeby.

p. Krzuszcz przedstawił swoje uwagi co do tekstu planu:

- należy ujednolicić oznaczenie obrębu bo pojawia jako 04 i 0004,
- w §1 ust.1 należy wykreślić słowa „zmiana” i „łącznej”,
- definicja „powierzchni zabudowy” została mocno rozbudowana, zaproponował przeredagowanie tego zapisu od lit. c) do e),
- w §1 ust.1 pkt. 3 odsyła się do § 3 pkt. 5, a taki nie występuje w tekście planu.

p. Jaworski zauważył, że przy zachowaniu linii zabudowy od strony jeziora musi usunąć w §1 ust.1 pkt. 3 słowo „frontowa”.

p. Erdmann sugeruje:

- szersze opisanie definicji „nieprzekraczalnej linii zabudowy”,

- ujednolicenie stosowanej formy nazewnictwa poszczególnych części tekstu planu tzn. „przepisy” lub „ustalenia”, zamiast stosowania obu form.

p. Krzuszcz przedstawił swoje uwagi co do tekstu planu:

- należy zachować spójność pomiędzy rysunkiem planu, a tekstem planu,
- określenie drogi wewnętrznej położonej poza granicami planu np. numerem działki,
- w § 11 pkt. 2 w literce a mowa jest o miejscach postojowych na terenie nieruchomości, natomiast w lit. b i c nie ma określonego miejsca, na którym miałyby być te miejsca zlokalizowane.

p. Erdmann uważa, że miejsca takie powinny być na terenie nieruchomości lub działki budowlanej.

Dalsze uwagi p. Krzuszcz:

- w § 11 pkt. 3 dopisać z „uwzględnieniem pkt. 4”,
- w § 11 pkt. 4 wykreślić „na terenach o innym przeznaczeniu”, ponieważ na obszarze planu nie ma terenów wyznaczonych tylko dla infrastruktury technicznej,
- w § 13 w pkt 1 należy wykreślić „dla właściciela obiektu usługowego”, również w kolejnych elementach planu,
- wysokość zabudowy określić należy w metrach, a nie ilości kondygnacji,
- ilość kondygnacji określić w osobnym zapisie,
- nie jasnym jest zapis dotyczący geometrii dachów „pochyle, płaskie” gdzie kąt nachylenia połaci dachowych „do 45°”

p. Jaworski wyjaśnił, iż obecnie budowane budynki mają dachy zarówno płaskie jak i strome w związku z czym chciał zastosować zapis uniwersalny zapis, określając jedynie maksymalne nachylenia dachu.

p. Erdmann uważa, że umożliwienie takich dachów w ramach jednego terenu spowoduje chaos, uważa, że należy rozgraniczyć tereny na których można lokalizować dachy stronę, a na jakich budynki z dachami płaskimi i o niewielkim stopniu nachylenia połaci dachowej.

p. Wolanin zgadza się z propozycją p. Jaworskiego.

p. Kępińska uważa, że należy zaprojektować taką zabudowę, która zostanie wkomponowana w krajobraz i nie będzie go szpeciła.

p. Krzuszcz uważa, że należałoby obniżyć wartość minimalnego wskaźnika zabudowy, ewentualnie wpisać „nie określa się”.

p. Jaworski wyjaśnił, że z doświadczenia wie, iż minimalny wskaźnik zabudowy musi być określony.

p. Krzuszcz uważa, że w zapisach dla poszczególnych terenów odsyła się do np. ustaleń zawartych w § 11 czy § 4, a skoro są w ustaleniach ogólnych wiadomo, że dotyczą wszystkich obszarów chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, ale jeśli nie wówczas można zrezygnować z odsyłania. Natomiast jeśli taka technika redagowania tekstu planu zostanie zachowana, należy ustalenia dotyczące komunikacji czy ochrony środowiska widać dla każdego terenu w tym 4Zn i 7ZL

Zwrócił również uwagę, że na obszarze planu znajdują się dwie strefy VIII, więc należy posługiwać się w przypadku terenu 3ML liczbą mnogą.

Zaproponował wykreślenie § 25 bo obowiązek ogłaszania na stronie internetowej wynika z ustawy.

p. Erdmann zasugerował pisanie oznaczeń literowych dla poszczególnych terenów tylko wielkimi literami.

p. Jaworski zauważył, że w rozporządzeniu dotyczącym oznaczeń stosowanych w planach określone zostały główne oznaczenia np. U jako usługi, w związku z czym każde oznaczenie, które chcielibyśmy sami dodawać oznaczane jest małą literką, żeby wskazać, że nie oznaczenie to nie wynika wprost z rozporządzenia.

p. Erdmann:

- zauważył, że to kolejny teren leżący w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, który gmina chce przeznaczyć pod zabudowę,
- zwrócił uwagę na ogromne obszary dla jakich już zostały opracowane miejscowe plany pozwalające na zabudowę terenów nad jeziorem Drawsko, co doprowadzi w konsekwencji do zabudowania najcenniejszych terenów,
- nie ruszałby również terenów leśnych, pozostawiłby je bez ingerencji,

- należy wyznaczyć ciąg komunikacyjny pozwalający na swobodne dojście do jeziora i lasu,
- wyłączyć z grodzienia 1,5 pas wzdłuż linii brzegowej jeziora Drawsko,
- w prognozie oddziaływania na środowisko brak zapisów na temat lasu.

p. Jaworski wyjaśnił, iż na terenie tym przeprowadzony został zrąb zupełny – Ls jako oznaczenie ewidencji gruntów nie zostało zmienione.

p. Erdmann uważa, że w prognozie oddziaływania na środowisko:

- powinien się znaleźć opis aktualnego stanu oraz o wyłączeniu z produkcji leśnej określonej powierzchni,
- informacja o ukształtowaniu terenu, wskazując na dużą różnicę terenu.

Na tym zakończono dyskusję nad projektem planu. W wyniku dokonanej syntezy dyskusji Komisja wnosi następujące uwagi:

- 1) wyznaczyć przejścia w stronę jeziora i drogi od zakończenia drogi wewnętrznej,
- 2) włączenie terenu 4Zn do sąsiednich terenów - wyznaczenie szrafem terenów do zachowania lub linią zabudowy,
- 3) wskazane jest zachowanie lasu zgodnie z ewidencją,
- 4) linię zabudowy od strony jeziora dopasować do rzeźby terenu,
- 5) zapisami planu dopuścić zlokalizowanie obiektów małej architektury poza linią zabudowy w kierunku jeziora (dotyczy terenów położonych na zboczu),
- 6) przyjąć minimalną powierzchnię działek ML – 1000 m²,
- 7) uwzględnić uwagi podniesione w dyskusji odnoszące się do błędów, poprawności zapisów oraz merytoryczne.

Na zakończenie posiedzenia Komisji Przewodniczący poddał opiniowaniu projekt planu. W głosowaniu nie uczestniczył p. Karol Jaworski - będący autorem opiniowanego projektu. Komisja jednogłośnie, pozytywnie zaopiniowała projekt planu co zostało wyrażone w Opinii.

Na tym posiedzenie Komisji zostało zamknięte.

mgr inż. ERDMANN ROMAN
75-920 Koszalin, ul. Podgórna 97
tel. kom. 691 12 12 12, e-mail: erdmann.roman@wp.pl
441, urb. nr 309/88
RZECZPODZNAWCA T.U.P.
Galina Zach. Okręgu Izby Urban.
nr 2-118/2002

Roman Erdmann

Sporządziła - Izabela Kolczyńska

LISTA OBECNOŚCI

z dnia 1 lutego 2018 r. z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

	IMIĘ I NAZWISKO	PODPIS
1.	Włodzisław Jędrzej	
2.	Zofia Kempańska	
3.	ROMAN ERODAN	
4.	Mariusz Kruszc	
5.	Bożena Kozłowska	
6.	K. Rodek-Syrczyńska	
7.	Wioletta Kłuszyńska	
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		