

Protokół Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej

z dnia 19 października 2017 r.

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 z poza komisji:

1. Justyna Maśko - Osiadacz – projektant,
2. Piotr Szczepański – projektant,
3. Zbigniew Dudor – Z-ca Burmistrza Czaplinek,
4. Kamila Rodak-Szydłowska – Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w UM w Czaplinku,
5. Izabela Kolczyńska – podinspektor ds. planowania przestrzennego i budownictwa.

Lista obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Temat posiedzenia:

1. Opiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek dla działek nr 125/6, 125/7, 125/8 i 125/9 obr. Trzciniec, gmina Czaplinek.
2. Opiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.

Przybyłych na spotkanie przywitali p. Kamila Rodak – Szydłowska – Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami w UM w Czaplinku oraz p. Karol Jaworski – Przewodniczący Komisji.

Pan Jaworski oddał głos p. Justynie Maśko – Osiadacz, która jest autorem projektu planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek.

p. Justyna Maśko – Osiadacz omówiła przygotowany przez siebie projekt planu, przedstawiając wprowadzone zmiany w stosunku do obowiązującego na danym terenie planu oraz w stosunku do złożonych wniosków.

Dyskusję nad przedstawionym projektem planu rozpoczął p. Krzuszcz prosząc o wyjaśnienie definicji „funkcji uzupełniającej” w kontekście zapisu, iż jest to przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe mając na myśli tereny wielofunkcyjne.

p. Maśko – Osiadacz wyjaśniła, iż przeznaczenie uzupełniające jest tym, które nie przekroczy 51 % zagospodarowania.

p. Krzuszcz – poprosił o doprecyzowanie definicji „przeznaczenia uzupełniającego” właśnie o taką informację, aby uniknąć niebezpieczeństwa, że na terenach usług turystycznych powstaną wyłącznie budynki mieszkalne. Czy warunkiem powstania mieszkaniówki jest funkcjonowanie zabudowy turystycznej czy mieszkaniówka może zaistnieć samodzielnie czy musi być poprzedzona realizacją zabudowy turystycznej.

p. Erdmann przychylił się do uwagi p. Krzущa o określenie w procentach przeznaczenia poszczególnych funkcji na terenach, na których dopuszcza się funkcje: podstawową i uzupełniającą. Jednak należy doprecyzować czy procent ten dotyczyłby powierzchni zabudowy czy użytkowania.

p. Krzuszcz proponuje usunięcie z ustaleń szczegółowych dopuszczenia lokalizacji infrastruktury technicznej ponieważ zapis taki zawarty jest w § 5 ust. 9. Wnosi o wykreślenie stwierdzenia, także poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy” – gdyż jest on niejasny.

p. Krzuszcz zapytał o liczbę obiektów objętych ochroną konserwatorską ponieważ w teście planu wymienione są dwa budynki, a na rysunku planu jest tych obiektów zaznaczonych więcej.

p. Maśko – Osiadacz przyznała, że sama ma wątpliwości co do obiektów objętych ochroną konserwatorską, w dotychczas obowiązującym planie wymienione są na tym obszarze dwa budynki, natomiast na rysunku planu

są zaznaczone również zabudowania gospodarcze. Stąd obiekty te zostały powielone również na rysunku planu jaki prezentuje.

p. Wolanin zaproponował nie podawanie adresów tych obiektów.

p. Jaworski wyjaśnił, iż Konserwator Zabytków zawsze chce mieć w planie wymienione adresy obiektów objętych ochroną.

p. Krzuszcz zaproponował, iż skoro nie ma gminnej ewidencji zabytków to może nie warto wykazywać obiektów przy ul. Jeziornej 17, jako chronionych planem z uwagi na niskie lub nawet żadne walory kulturowe. Budynki nie mają walorów cennych architektonicznie, na pewno nie spełnia wielu warunków narzuconych planem, dlatego zaproponował aby katalog obostrzeń nieco dostosować do rzeczywistości.

p. Wolanin przychylił się do ograniczenia obostrzeń konserwatorskich zastosowanych w ustaleniach planu.

p. Erdmann również uważa, że w przypadku kiedy obiekty nie są ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a gminnej ewidencji zabytków jeszcze nie ma zapisy dotyczące ochrony konserwatorskiej dla obiektów o niskich walorach kulturowych należy usunąć.

p. Jaworski zauważa że ustalenia planu muszą nawiązywać do gminnej ewidencji zabytków, a tej przecież nie ma na dzień dzisiejszy.

p. Krzuszcz poruszył również kwestie wydzielania dojazdów do działek, w § 13 mowa jest o trójkątach widoczności 5x5 m - czy w każdym miejscu będzie możliwa realizacja takich trójkątów, na rysunku planu nie ma takich trójkątów.

p. Maśko - Osiadacz wyjaśniła, iż prezentowany na załączniku 1.6 rysunek należy traktować jako koncepcję, którą jeszcze będzie dopracowywała po ustaleniu czy taka wersja tej części planu zostanie zaakceptowana.

p. Erdmann - pytał dlaczego mowa jest o tak dużych trójkątach widoczności. Tak duże trójkąty widoczności stosowane są zgodnie z przepisami przy drogach o wyższej klasie. W ocenie p. Erdmanna przy drogach wewnętrznych trójkąty widoczności powinny mieć wymiary 3x3m.

p. Wolanin wyraził wątpliwość, co do zasadności takiego wyznaczenia przebiegu dróg i podziału terenu w stosunku do ukształtowania terenu.

p. Justyna Maśko-Osiadacz podkreślała, że propozycja podziału funkcji na tym terenie oraz przebiegu dróg wynika ze struktur własnościowych jakie są na tym terenie, oraz obecnego kształtu działek.

Z-ca Burmistrza wyjaśnił, że ukształtowanie terenu w rzeczywistości nie jest tak zróżnicowane jak wskazują na to poziomice na mapie. Być może mapa pokazuje ukształtowanie sprzed wielu lat. Teren użytkowany jest rolniczo więc pewnie przez sprzęt rolny teren został wyrównany.

p. Krzuszcz zwrócił uwagę na zapisy § 14 w którym mowa jest o miejscach postojowych dla pojazdów z kartami postojowymi, które wg niego powinny być wyznaczone dla terenów publicznych, dróg.

p. Maśko-Osiadacz uważa, że ta kwestia różnie rozstrzygana jest w różnych województwach. W niektórych uważa się, że wszystkie tereny poza zabudową mieszkalną powinny przewidywać lokalizowanie miejsc postojowych dla pojazdów z kartą parkingową.

p. Jaworski zwrócił uwagę, że przewiduje się 1 miejsce postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej, a w pozostałej treści planu nie mówi się o takich budynkach. Zapytał czy takie budynki mogą być realizowane w ramach usług turystyki?

p. Maśko-Osiadacz stwierdziła, iż zastanawia się nad usunięciem tego zapisu.

p. Krzuszcz wyraził swoją wątpliwość co do zakazu lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci. Ustawowo takie oczyszczalnie mogą być realizowane.

Z-ca Burmistrza uważa, że na terenie miasta wszystkie obiekty budowlane powinny być przyłączone do sieci. Na dzień dzisiejszy prowadzone są działania zmierzające do podłączenia nieruchomości m.in. z ulicy Dworcowej do sieci kanalizacyjnej.

p. Maśko- Osiadacz zwraca uwagę, iż ustawowo lokalizowanie oczyszczalni przydomowych jest dopuszczone, w związku z czym planem miejscowym nie można wprowadzić takiego zakazu.

p. Erdmann uważa, że w miejscach w których planuje się wykonanie sieci kanalizacyjnej należy wykluczyć możliwość lokalizowania oczyszczalni przydomowych.

p. Wolanin stwierdził, iż w przypadku wprowadzania tego typu zakazów należy przeanalizować czynniki ekonomiczne. Przecież nie można na tym etapie przewidzieć kto, na której działce będzie chciał inwestować, a takie zakazy ograniczą potencjalnym inwestorom możliwość realizowania planowanych przez nich inwestycji.

Z-ca Burmistrza powiedział, iż Gminie zależy aby jak największa ilość nieruchomości była podłączona do miejskiej kanalizacji.

p. Erdmann i p. Kempieńska uważają, iż zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków należy pozostawić.

p. Jaworski sugeruje wykreślenie zakazu lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków, pozostawienie zapisu o szczelnych zbiornikach, co być może będzie pewnego rodzaju sugestią dla inwestorów.

p. Krzuszcz wnosi o:

- dla terenu 1MN w zapisach dotyczących geometrii dachów wykreślenie: budynków mieszkalno-usługowych i usługowych;

- wykreślenie zasady scalania i podziału terenów, które wpisane zostały dla każdego terenu w ustaleniach szczegółowych, natomiast pozostawienie minimalnej powierzchni działki budowlanej.

p. Maśko-Osiadacz zauważa, że określenie zasad scalania i podziałów w różnych województwach jest różne wymagane. W części województw uważa się, że jeśli jest to wymóg ustawowy takie warunki w uchwale mpzp muszą być ustalone, natomiast część województw uważa, że w przypadku kiedy na obszarze objętym planem nie wyznacza się takich terenów to nie ustala się też zasad dla takiej procedury.

p. Erdmann sugeruje zastosowanie zapisu, iż nie wyznaczono takich terenów w związku z czym nie stosuje się określenia zasad scalania i podziału.

p. Krzuszcz sugeruje przeniesienie tych zasad do ustaleń ogólnych i zawrzeć ustalenia w sposób możliwie liberalny.

p. Erdmann powiedział, że stosuje się takie zapisy w planach, w których dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w przypadkach rozstrzygnięć sądowych. W ocenie p. Erdmanna objęcie scalaniem i podziałem terenu z załącznika 1.6 jest konieczne dla prawidłowego funkcjonowania tego dużego obszaru.

p. Maśko – Osiadacz wytłumaczyła, że starała się unikać scalania i podziałów z uwag na interes gminy, bo procedury z tym związane są długotrwałe i kłopotliwe, ale jeśli gmina się zdecyduje na tego typu rozwiązanie to onaje zastosuje.

W ocenie p. Erdmanna pewne rzeczy powinny być zaproponowane przez projektanta, a proponowany przez projektanta plan powinien być zgodny w obowiązującymi przepisami prawa.

p. Kempieńska zapytała dlaczego plan dopuszcza energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem elektrowni wiatrowych? Czy powodem takiego zapisu jest fakt, iż plan dotyczy terenu miasta?

p. Maśko – Osiadacz wyjaśniła, iż elektrownie wiatrowe są konstrukcjami stanowiącymi dużą ingerencję w przestrzeń.

p. Erdmann zwrócił uwagę, że plan dopuszcza wysokość pozostałym obiektów budowlanych 12 m – więc o jakiej ingerencji jest mowa?

Z-ca Burmistrza zauważył, iż mówiąc turbina wiatrowa myślimy o tych dużych wiatrakach, a spotyka się już pionowe turbiny wiatrowe zasilające niewielkie inwestycje typu podświetlenie ogrodów, podjazdów, które w żaden sposób nie wpływają na krajobraz. Nie jest to zasadnicze źródło energii ale uzupełnienie.

p. Jaworski uważa, że lokalizowanie tego typu turbin zasadne jest na dużych działkach przewidzianych pod zabudowę ekstensywną, a nie na małych działkach pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, bo mielibyśmy wówczas farmę małych wiatraków pionowych.

Z- ca Burmistrza wspomniał, iż na Europejskich Dniach Słonecznych w Siemczynie prezentowane były właśnie takie pionowe turbiny wiatrowe o wysokości nieprzekraczającej 5 m. Może w planie warto określić maksymalną wysokość dla tego typu instalacji.

p. Jaworski zaproponował zapis, aby turbiny wiatrowe nie były wyższe jak budynki, żeby nie były elementem dominującym w przestrzeni.

p. Krzuszcz wrócił do tematu podziału działki na terenie 1MN kierunek podziału opisany jest jako prostopadły, a w tym przypadku podział powinien być równoległy do drogi. Prosi o weryfikację wskaźników intensywności zabudowy np. na terenie 3MN, na którym powierzchnia zabudowy została opisana na poziomie 40 % natomiast intensywność zabudowy jest na poziomie 0,4 przy wysokości 9 m.

p. Jaworski dodał, że jest to jedna kondygnacja nadziemna lub podziemna.

p. Maśko – Osiadacz intensywność zabudowy ustala na poziomie powierzchni zabudowy x dwa. Jeśli ktoś zamierza wybudować budynek 3 kondygnacyjny, musi budować bardziej zwartą bryłę. Projektantka zadeklarowała, że raz jeszcze przejrzy ustalone współczynniki.

p. Krzuszcz zwrócił uwagę na wysokość ustalonej stawki opłaty planistycznej, prosi o przeanalizowanie tego raz jeszcze w stosunku do obowiązujących zapisów planu. Prosił o weryfikację zapisów dotyczących położenia każdego z terenów w granicach stref ochrony konserwatorskiej.

Nie jasnym jest też zapis np. na terenie 1U gdzie przeznaczenie podstawowe to usługi nieuciążliwe; natomiast przeznaczenie uzupełniające to funkcja mieszkaniowa.

p. Maśko – Osiadacz kiedyś w planach stosowała pojęcie mieszkania funkcyjnego, na dzień dzisiejszy jest to pojęcie ciężkie do zdefiniowania, a chodzi jej o sytuację, w której osoba prowadząca działalność nieuciążliwą będzie mogła również mieszkać na terenie tej nieruchomości. Wyjaśniła, iż ma tu na myśli budynek usługowy, w którym pojawia się mieszkanie. Stąd w treści wymieniony jest budynek usługowy a nie usługowo mieszkalny – co ma wskazywać, że dopuszcza się zlokalizowanie mieszkania w budynku, którego funkcją podstawową są usługi.

p. Krzuszcz w związku z wyjaśnieniem p. Maśko – Osiadacz wniósł o preredagowanie ustaleń dla terenu 1Ut/U gdzie mówi się o budynkach usługowo mieszkalnych. Warto zastosować definicję i określić proporcje, dla każdej funkcji w takim budynku.

Teren 1Z/US –p. Krzuszcz sugeruje usunięcie zapisu, iż jest to zielen niska i wysoka bo jest to pojęcie nieweryfikowalne. Zauważył, iż na terenie tym określona została intensywność zabudowy w związku z czym nasuwa się pytanie czy na terenie tym mogą być realizowane budynki?

p. Maśko – Osiadacz wyjaśniła, iż miała na myśli budynki typu: socjalne, toaleta.

p. Krzuszcz prosi o uszczegółowienie tego zapisu. Zwrócił również uwagę na zapisy dla terenu 1KS, dla którego ustalono powierzchnię zabudowy 80 %, kiedy w rzeczywistości są to działki zabudowane w 100% - typowe działki garażowe.

p. Maśko – Osiadacz zapytała czy w takim wypadku nadzór nie zakwestionuje ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako 0%.

W ocenie członków Komisji – nie będzie to kwestionowane w przypadku kiedy tej powierzchni rzeczywiście nie ma.

p. Wolanin sugeruje zmianę zapisu dotyczącego nieprzekraczalnej linii zabudowy dla istniejących budynkach. Wnosi o zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.

p. Erdmann zgłosił następujące uwagi:

- zgodnie z zasadą prawodawstwa nie stosuje się zapisu „uchwała w sprawie uchwalenia”,
- w części dotyczącej podstaw prawnych po słowach „w związku z uchwałą Nr XXX/273/17 Rady Miejskiej w Czaplinku z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta” należy dopisać „Czaplinka”
- w §1 ust.2 pkt. 2 „dla terenów” nie „terenu”, ponad to komisja nie otrzymała tego załącznika,
- w § 2 definicja obowiązującej linii zabudowy jest niepoprawna i należy ją mocno przeanalizować,
- w definicji przeznaczenia podstawowego należy doprecyzować pojęcie „dominowania”,
- zapisy planu nie powinny odwoływać się do przepisów odrębnych, w tekście planu powinno się wskazać jaki przepis odrębny lub grupę przepisów odrębnych należy uwzględnić, odsyłanie do tzw. przepisów

odrębnych bez doprecyzowania o jakie przepisy chodzi powoduje problemy w interpretowaniu ustaleń planów, oraz stanowi podstawę do zaskarżenia takiego planu,

- w oznaczeniu terenów należy stosować tylko wielkie litery tj. UT zamiast Ut.

p. Erdmann zapytał o definicję „terenów zieleni”.

p. Maško-Osiadacz wyjaśniła, że ma na myśli zielen wykorzystywaną w sposób inny niż rolniczy, teren zieleni nieurządzonej.

W ocenie p. Erdmanna połączenie terenów zieleni i wód powierzchniowych jest błędne, bo są to bardzo różne funkcje.

p. Maško-Osiadacz wyjaśniła, iż nie jest to teren trwałej wody, ale pojawiającej się okresowo, dlatego ciężko rozdzielić te tereny.

p. Erdmann prosi o doprecyzowanie tych zapisów zgodnie z obowiązującymi przepisami tzn. należy określić czy jest to zielen urządzona czy nie urządzona,

p. Erdmann wrócił do tematu odsyłania do przepisów odrębnych, natomiast p. Maško - Osiadacz poinformowała, że są dwie szkoły dotyczące tego zagadnienia. W niektórych rejonach kraju stosuje się taką formę zapisu z uwagi na duże tempo zmian przepisów.

p. Erdmann uważa, że;

- zapisy planu muszą jednoznacznie określać do jakich przepisów się odsyła, przykładem przepisu, o którym przeciętny obywatel nie wie są uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego związane z ochroną przyrody. Nie chodzi o przepisywanie ich treści, ale odesłanie do właściwego przepisu.
- procedura scalania i podziałów powinien zostać objęty „duży” teren z załącznika nr 1.6,
- nie jasnym jest zapis „zakaz budowy instalacji, urządzeń oraz budowli powodujących trwałą zmianę stosunków wodnych”,
- należy przewidzieć dwa rodzaje trójkątów widoczności 5x5 m i 3x3m w zależności od rangi drogi,
- należy dopuścić realizację miejsc postojowych poza wymienionymi, również jako obiekty dobudowane,
- należy posługiwać się określeniem „ścieki komunalne”, ponieważ nie ma pojęcia ścieków sanitarnych w przepisach o ochronie przyrody,

p. Jaworski zwrócił uwagę na nakaz neutralizacji ścieków przemysłowych, w związku z czym pyta czy na terenie objętym tym planem będą występowały ścieki przemysłowe.

p. Maško-Osiadacz wyjaśnia, że zgodnie z przepisami Prawa Wodnego za ścieki przemysłowe uważa się wszystkie inne niż powstałe z terenów mieszkaniowych w tym również te powstałe z terenów o przeznaczeniu usługowym

Z taką definicją ścieków przemysłowych nie zgadza się p. Erdmann w związku z czym prosi o dokładne sprawdzenie tych pojęć.

p. Jaworski uważa, że każdy dostając warunki przyłączenia do sieci będzie miał określone w jaki sposób ma je neutralizować, bez względu czy taki zapis znajdzie się w planie czy nie.

p. Erdmann prosi o ujednolicenie stosowanych zapisów „Przepisy ogólne” i „Ustalenia szczegółowe dla terenów” albo przepisy albo ustalenia.

Kolejne uwagi zgłoszone przez p. Erdmanna dotyczą już zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- mapy jakie zostały przedłożone do projektu planu są złymi mapami, nie zawierają marginesów pozwalających na nawiązanie do terenów sąsiednich.
- dla wszystkich terenów zastosowany został zapis dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dach symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 50°; dla budynków gospodarczych i garaży – dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°; pojęcie dachu dwu lub wielospadowego jest szeroka gama dachów, natomiast kąty pochylenia dachów zostały bardzo zawężone. Przy takich zapisach dach wielospadowy w budynku mieszkalnym przy kącie 40° będzie bardzo dziwnym dachem.
- projekt planu nie zawiera odniesienia do stanu istniejącego,

W związku z faktem, iż Panowie Krzuszcz i Wolanin musieli opuścić posiedzenie Komisji Przewodniczący poprosił ich o opinie na temat omawianego projektu planu. Obaj Panowie opiniują projekt planu pozytywnie przy zastosowaniu zgłoszonych uwag.

p. Erdmann poruszył temat scalania i podziałów na terenie 1MN, w jego ocenie nie ma potrzeby ustalania tego typu zasad skoro takie zjawisko nie występuje.

p. Jaworski wyjaśnił, że ustawa o gospodarce nieruchomościami daje prawo właścicielom i użytkownikom wieczystym do scalenia działek i podziału i pomimo tego, że nie ma obowiązku wskazania w planie terenów dla których przewiduje się taką procedurę to ustalenia planu muszą pozwolić na przeprowadzenie takiego działania.

p. Erdmann zapytał, dlaczego ustalono na 30% stawkę opłaty planistycznej, biorąc pod uwagę, że jest to teren zainwestowany.

p. Maśko-Osiadacz wyjaśniła, że taka wysokość ustalona została po konsultacjach z zamawiającym. Wyjaśniła również, że przy zmianie przeznaczenia z dotychczasowego na projektowane nastąpi wzrost nieruchomości.

p. Jaworski zauważył, że stawki związane z opłatą planistyczną są propozycją projektanta, natomiast ich wysokość ustala rada miejska.

p. Jaworski zapytał o zapisy pojawiające się w całym planie dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych – 12m, jakie obiekty mają prawo powstać przy zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej?

p. Maśko – Osiadacz wyjaśniła, że miała na myśli wiatraki, maszty, kominy, ale zgadza się, że dopuszczona wysokości jest zbyt duża.

p. Jaworski uważa, że tego rodzaju obiekty mają rację bytu przy terenach przemysłowych.

p. Erdmann po raz kolejny zwraca uwagę na ustalone w planie zasady scalania i podziałów, w przypadku terenu 2 MN w ogóle takie zjawisko nie wystąpi. Działka ma pow. 1500 m², w przypadku tej działki nie można mówić w ogóle o scalaniu i podziale. Zwrócił uwagę, że dla terenu 4MN ustalono takie zasady podziału, które ten podział uniemożliwiają.

W ocenie p. Erdmanna kąty pochylenia dachów 25°-45° dla budynków garażowych i gospodarczych zostały ustalone na zbyt wysokim poziomie.

Niepotrzebnie powielone zostają zapisy wynikające z ustawy Prawo budowlane dotyczące możliwości lokalizowania usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych.

p. Erdmann zwrócił uwagę, że przy ustalonych planem kątach (40°-50°) pochylenia dachów dla budynków mieszkalnych obligują ludzi do budowy domów mieszkalnych dwu kondygnacyjnych z drugą kondygnacją w dachu stromym. Coraz częściej pojawiają się budynki typu śródziemnomorskiego, dwukondygnacyjne które mają dachy wielospadowe, ale o kącie pochylenia dachu 20-25°. Warto zaprojektować różne formy budynków dla różnych terenów.

p. Maśko – Osiadacz wyjaśniła, że ustalone parametry dla nowej zabudowy zostały określone na podstawie ustaleń na działkach sąsiednich, oraz w odniesieniu do zabudowy istniejącej.

p. Erdmann zapytał, dlaczego w takim razie nie dopuszczone zostały dachy naczółkowe, skoro takie znajdują się na tym terenie.

W odniesieniu do dużego terenu na załączniku 1.6 p. Erdmann od razu wyraził swoją negatywną opinie dla tego opracowania:

- należy poszerzyć pas drogi przylegającej do tego terenu, wszystkie nasze drogi są za wąskie, dlatego na etapie projektowania miejscowego planu warto o tym pamiętać,
- należy przemyśleć możliwość skomunikowania tego terenu z dworcem PKP,
- zbyt mała odległość linii zabudowy od strony istniejących dróg wojewódzkich – 6 m to stanowczo za mało,
- powinna być wyznaczona obowiązująca linia zabudowy, jako element kształtowania ładu przestrzennego,
- brak zapisu dotyczącego usytuowania kalenicy względem drogi,



- błędem jest dopuszczenie wjazdu na każdą z działek bezpośrednio z drogi wojewódzkiej, należy uszczegółowić przez jaką drogę będzie się odbywała obsługa komunikacyjna każdej z działek,
- powinno się stosować klasę drogi jako ulica dojazdowa a nie droga dojazdowa, obowiązują inne parametry dla drogi, a inne dla ulicy,
- zaproponowany układ komunikacyjny jest nie do przyjęcia, droga dojazdowa zbierająca ruch z dziesiątek powinna być szersza niż 10m i powinna być klasy lokalnej a nie dojazdowej, przy szerokości 10 m ciężko będzie zmieścić uzbrojenie, powinny być miejsca postojowe, ścieżka rowerowa- minimalna szerokość drogi to 15 m,
- projektuje się dziś drogi tak, aby spowolnić ruch w związku z czym należy zaprojektować rondo,
- sugeruje wprowadzenie drogi równoległej do drogi wojewódzkiej zbierającej ruch z tego dużego terenu, żeby ograniczyć ilość potencjalnych zjazdów na drogę wojewódzką,

Uwagi p. Erdmanna:

- do terenu na załączniku nr 1.1 tereny oznaczone symbolami 1Z, 2Z i 1Z/WS – jeśli na tym obszarze pojawia się woda, należy ją opisać i zaznaczyć jako wodę, może wszystkie tereny oznaczyć jednym symbolem, należy przeanalizować stan istniejący na działce.
- do prognozy środowiskowej - nieaktualna podstawa prawna,

p. Kempieńska uważa, że opracowanie bardziej przypomina raport oddziaływania na środowisko niż prognozę środowiskową. Jest dość szablonowa dająca się dostosować do każdego terenu. Brak odniesienia do rzeźby terenu, zasobów przyrodniczych.

p. Erdmann zauważa, że w prognozie brak jest charakterystyki terenu, którego ona dotyczy, natomiast zawiera studenckie opisy np. ery mezozoicznej itd. zbędne rzeczy. Brakuje określenia klas gruntów na danym terenie, brak informacji o ukształtowaniu terenu, danych o tym czy teren jest zadrzewiony.

W ocenie p. Erdmanna projekt planu nie zawiera zasad kształtowania przestrzeni: brak wyznaczania obowiązujących linii zabudowy, usytuowania kalenic względem ulic, zapisów w odniesieniu do gzymsów i okapów, jednakowe rodzaje i kąty pochylenia dachów dla wszystkich budynków.

p. Jaworski:

- zasugerował powiązanie ustaleń szczegółowych z konkretnymi numerami załączników, ciężko zlokalizować co do jakiego obszaru się odnosi,
- zwrócił uwagę na niejasne sformułowanie „usług produkcyjnych”,
- brak wyjaśnienia pojęcia „zabudowy ekstensywnej”,
- poddał w wątpliwość: zastosowanie zakazu zawartego w:
- § 5 pkt. 6 dotyczący lokalizacji obiektów budowlanych - wolnostojących trwale związanych z gruntem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w kontekście zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeśli zapis pozostanie to należy wyjaśnić „widocznych w polu widzenia użytkownika drogi krajowej Nr 20” np. z jakiego punktu tej drogi, czy pasażer jest użytkownikiem?
- § 6 pkt. 6 dotyczące ochrony wód przed zanieczyszczeniem – czy na terenach objętych planem ma prawo pojawić się działalność powodująca zagrożenia z tym związane?

p. Jaworski zauważył, iż na rysunkach planu nieczytelne są granice stref ochrony przyrody.

Znaczna część uwag p. Jaworskiego pokrywa się z wcześniej zgłoszonymi.

Pan Roman Erdmann wniósł o zawarcie w protokole następującego zapisu:

„Uważam, że powinno odbyć się dodatkowe posiedzenie GUK-A poświęcone temu dużemu osiedlu w Czaplinku. Wynika to z następujących względów:

- 1) przedstawiony projekt zagospodarowania nie spełnia podstawowych warunków i zasad projektowania;
- 2) jak powiedziała Projektantka było to takie sobie coś;
- 3) projektowany obszar obejmuje kilkadziesiąt ha, a zamieszkiwać będzie 3-4 tys. ludzi;
- 4) w związku z tym konieczne jest określenie tzw. programu osiedla tzn. terenów pod żłobek, przedszkole, może szkołę, centrum usługowe, tereny zieleni rekreacyjnej i sportowej. Wszystkie te funkcje powinny znaleźć się w odpowiedniej izochronie dojazdu;



- 5) układ komunikacyjny wymaga całkowitej zmiany, jest on zaprojektowany niezgodnie ze sztuką projektową,
- 6) konieczne jest wykonanie koncepcji infrastruktury technicznej, ażeby móc zlokalizować obiekty infrastruktury technicznej,
- 7) zwrócić należy uwagę w projekcie na zagadnienia architektoniczne takie jak : zróżnicowaną architekturę (wysokość, intensywność, rodzaj dachu, elewację, panoramy i punkty widokowe, kompozycję),
- 8) itd., itd., itd."

Następnie p. Jaworski oddał głos p. Piotrowi Szczepańskiemu w celu omówienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek dla działek nr 125/6, 125/7, 125/8 i 125/9 obr. Trzciniec, gmina Czaplinek.

p. Erdmann zauważył, że w przygotowanej prognozie brak opisu terenu opracowania planu.

p. Szczepański wyjaśnił, że charakterystyka terenu zawarta jest w ekofizjografii.

p. Jaworski podpowiedział, że jako wykonawca planów zapisy ekofizjografii przenosi do prognozy bo ekofizjografia nie podlega ocenie RDOŚ, zamieszczamy również zdjęcia.

p. Erdmann poprosił o wyjaśnienie dlaczego planowane przeznaczenie terenu określone zostaje jako zabudowa wielorodzinna.

p. Rodak-Szydłowska wyjaśniła, iż zmian następuje zgodnie z wnioskami mieszkańców obu budynków, którzy chcą wykonać adaptacje strychu na lokale mieszkalne, a zapis o zabudowie jednorodzinnej nie pozwala na to.

p. Erdmann zauważył, iż zabudowa wielorodzinna może spowodować pewnego rodzaju utrudnienia dla tych osób. Zapytał czy nie warto byłoby wprowadzić tu zapisu o zabudowie szeregowej.

p. Jaworski zauważył, że przy wprowadzeniu takiego zapisu o zabudowie szeregowej budynki trzeba byłoby podzielić, a nie będzie to możliwe z uwagi na przebieg ścian wewnątrz budynku.

p. Erdmann poprosił o wyjaśnienie pojęcia „Strefa K”.

p. Szczepański wyjaśnił, iż jest to strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego w granicach której znajduje się cały obszar tego planu.

p. Erdmann zwrócił uwagę, iż w takim wypadku jak się mają zapisy dotyczące zachowania wysokości zabudowy, w tym wysokości kalenicy i gzymsu do późniejszych zapisów pozwalających na zmianę wysokości budynku i kątów pochylenia dachu.

p. Szczepański wyjaśnił, iż ten zapis zostanie usunięty z uwagi, iż w dalszej części uchwały faktycznie dopuszcza się podniesienie dachu na jednym z budynków,

W ocenie p. Erdmanna cały zapis § 8 nie ma racji bytu z uwagi na fakt, że wszystkie zabudowania na terenie wsi straciły już swoje wartości kulturowe, wiele budynków ma dobudowane wiatrołapy, okna zostały wymienione. Zaproponował wyłączenie tego terenu ze strefy „K”. Sugeruje sprowadzenie ustaleń planu do ternu jaki objęty jest ustaleniami tego planu. Warto przeanalizować zapisy dotyczące infrastruktury technicznej pozwolić na indywidualne zbiorniki z gazem, co z siecią kanalizacyjną; nie ma sensu lokalizowanie na tym terenie trafostacji kiedy taka jest na terenie sąsiednim. Warto przemyśleć wysokość stawki służącej naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej.

Osoba opracowująca prognozę pominęła fakt istnienia jeziora w okolicy – warto na to zwrócić uwagę.

Ponadto p. Erdmann sugeruje wykreślenie pojęcia intensywność zabudowy, gdyż jest to definicja ustawowa.

p. Jaworski zwrócił uwagę na sformułowaną definicję powierzchni zabudowy tj. „należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej obiektami budowlanymi do powierzchni działki budowlanej” warto pamiętać że obiektem budowlanym jest również sieć infrastruktury.

p. Jaworski sugeruje przemyślenie i usunięcie części zapisów zawartych w § 6 np. :

- w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw i urządzeń charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii;
- w zakresie kształtowania zieleni – nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni



wolnych od zabudowy i utwardzenia.

p. Erdmann zapytał czy drogi w Byszkowie są drogami powiatowymi

Drogi przylegające do nieruchomości objętych planem są drogami gminnymi.

Ogólne wnioski komisji:

- mapy powinny mieć margines pozwalający na określenie położenia działki, jest to istotne chociażby z uwagi na sąsiedztwo działek leśnych,

- prognozy środowiskowe powinny się zawierać treści związane z terenem, dla którego są opracowywane.

Opinie komisji:

1. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czaplinek dla działek nr 125/6, 125/7, 125/8 i 125/9 obr. Trzciniec, gmina Czaplinek – pozytywna z uwagami (opinia wyrażona przez: p. Jaworski, p. Kempieńska i p. Erdmann),
2. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Czaplinek – pozytywna z uwagami (opinia wyrażona przez: p. Jaworski, p. Kempieńska, p. Krzuszcz i p. Wolanin) przy jednym głosie negatywnym p. Romana Erdmanna.

Na tym posiedzenie Komisji zostało zamknięte.

**Przewodniczący Komisji
Urbanistyczno-Architektonicznej**


Karol Jaworski

Sporządziła: Izabela Kolczyńska