

7 7 SIE 2026

Właściciel działek nr ewid. 306/7 i 306/3

4925
Urząd Gminy Dygowo

Wpłynęło dnia 17, 08, 2026

Ilość załączników.....

Podpis.....

Wójt Gminy Dygowo

ul. Kolejowa 1

78-113 Dygowo

powiat kołobrzeski, województwo
zachodniopomorskie

WNIOSEK

o zmianę przeznaczenia terenu w projekcie planu ogólnego gminy Dygowo

Działając jako właściciel nieruchomości gruntowych oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 306/7 oraz 306/3, położonych na terenie gminy Dygowo, powiat kołobrzeski, województwo zachodniopomorskie, na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o wprowadzenie zmiany w procedowanym projekcie planu ogólnego gminy Dygowo, polegającej na zmianie przeznaczenia ww. działek z obecnie przewidzianej strefy planistycznej oznaczonej jako „strefa otwarta” na strefę planistyczną „strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną”.

UZASADNIENIE

1. Brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje obecnie żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że projekt planu ogólnego gminy Dygowo będzie miał kluczowe znaczenie dla dalszego kształtowania polityki przestrzennej tego obszaru i wyznaczy ramy dla przyszłych planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenie dla działek nr 306/7 i 306/3 strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, w miejsce strefy otwartej, otworzy realną możliwość racjonalnego zagospodarowania terenu zgodnie z jego rzeczywistym potencjałem, bez konieczności prowadzenia długotrwałych procedur zmiany planu w przyszłości.

2. Bliskość miasta Czernin i potencjał rozwojowy.

Działki nr 306/7 i 306/3 położone są w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Czernin, co czyni je naturalnym kierunkiem rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Tereny sąsiadujące z ośrodkami miejskimi powinny w pierwszej kolejności podlegać intensyfikacji funkcji mieszkaniowej i usługowej, jako obszary o najwyższej dostępności do istniejącej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej oraz społecznej miasta. Pozostawienie tego terenu w strefie otwartej, wyłączającej możliwość zabudowy, stanowiłoby zaprzepaszczenie naturalnego potencjału rozwojowego obszaru bezpośrednio przylegającego do miasta i ograniczałoby możliwości rozwoju samego Czernina, który potrzebuje terenów pod nowe funkcje mieszkaniowe w swoim najbliższym otoczeniu.

3. Zasadność zmiany z punktu widzenia projektanta planu.

Z perspektywy planistycznej wyznaczanie stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie miast jest zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią oraz z zasadą kształtowania ładu przestrzennego poprzez ograniczanie rozpraszania zabudowy (tzw. [REDAKTED] [REDAKTED] Lokalizacja nowej zabudowy jednorodzinnej w strefie bezpośrednio przylegającej do miasta [REDAKTED] pozwala na:

- wykorzystanie istniejącej lub łatwej do rozbudowy infrastruktury technicznej (sieci wodociągowe, kanalizacyjne, energetyczne) obsługującej miasto, co obniża koszty realizacji uzbrojenia terenu w porównaniu z terenami oddalonymi od zabudowy zwartej,
- ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny bardziej oddalone, cenne przyrodniczo lub rolniczo, poprzez skierowanie rozwoju zabudowy w miejsce najbardziej do tego predysponowane,
- wzmocnienie powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych pomiędzy terenem a miastem [REDAKTED] sprzyjające tworzeniu spójnego układu osadniczego,
- zwiększenie oferty terenów inwestycyjnych pod budownictwo jednorodzinne, na które w gminach sąsiadujących z ośrodkami miejskimi występuje stale rosnące zapotrzebowanie.

Utrzymanie strefy otwartej dla terenu o takiej lokalizacji byłoby sprzeczne z dobrą praktyką planistyczną, która zaleca kierowanie funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności na tereny sąsiadujące z istniejącą zabudową miejską, a nie na obszary od niej oddalone. Wprowadzenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną w miejsce strefy otwartej dla działek nr 306/7 i 306/3 jest zatem rozwiązaniem uzasadnionym zarówno z punktu widzenia interesu wnioskodawcy jako właściciela nieruchomości, jak i z punktu widzenia prawidłowego, zrównoważonego kształtowania polityki przestrzennej całej gminy oraz rozwoju miasta [REDAKTED]

Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o uwzględnienie niniejszego wniosku i dokonanie wnioskowanej zmiany w projekcie planu ogólnego gminy Dygowo.

