

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Dygowo postanawia co następuje:

§1

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 27.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowo. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

- 1. Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.*
- 2. Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowaniem tego zapisu w sposób następujący – Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków, które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

- 3. Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej

terenu, szczególnie, że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzeska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu - wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10 m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ładunku przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuję o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuję o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuję o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultury religijnej – ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m² powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładunku przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.
3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)
4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.
5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.
6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.
7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.
8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§2

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Ustalenia ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości.

Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej.

W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie, którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. *Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału I tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.*
2. *Wnosi się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków, które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu.

Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

- 3. Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeszkiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, AIUT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12 m do minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6 m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie, że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzeska.

- 4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.*

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być

przeznaczone minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

- 5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu - wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m.*

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo.

Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10 m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT.

Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10 m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej.

Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 5 m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

- 6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.*

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

- 7. Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22 m.*

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

- 8. Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.*

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego - ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m² powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzesckiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§3

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2022 r. przez [...] dotyczącej działki nr 468/2, Dygowo oraz całego obszaru objętego planem, o treści:

„W nawiązaniu do obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębów Dygowo, Stojkowo, Strarnniczka, Jazy, Gąskowo - etap I, z dnia 23 marca 2022 roku oraz zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym chciałbym wnieść następujące uwagi do projektu planu miejscowego dla działki nr 468/2, obręb Dygowo, gmina Dygowo oraz do zapisów ogólnych:

1. Do § 8. pkt 4 tekstu planu; zwiększenie możliwości rozbudowy o nie więcej niż 30% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy.
2. Do § 8. pkt 6 tekstu planu; umożliwienie nadbudowy obiektów i budynków do wysokości zgodnie z zapisami uchwały w zakresie kształtowania zabudowy.
3. Do § 12. ust 2, pkt 6 tekstu planu; zapis o nawiązaniu do 'historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu' jest bardzo ogólnikowy, brakuje informacji o charakterystycznych cechach tej tradycji i w mojej opinii powinno to zostać uzupełnione. Dodatkowo wnoszę o dopuszczenie możliwości stosowania materiałów współczesnych o wyglądzie podobnym do materiałów tradycyjnych.
4. Do § 14. ust 2, pkt 3, tekstu planu; zapis o nawiązaniu do "historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu" jest bardzo ogólnikowy, brakuje informacji o charakterystycznych cechach tej tradycji i w mojej opinii powinno to zostać uzupełnione.
5. Do § 21. ust 1, pkt 12, tekstu planu; brakuje informacji o powierzchni użytkowej dla której mają zostać wykonane 3 miejsca parkingowe i w mojej opinii powinno to zostać uzupełnione.
6. Do § 36. ust 3, pkt 1, tekstu planu; wnoszę o rozszerzenie zapisu o możliwość wykonania zabudowy bliźniaczej.
7. Do § 36. ust 4, pkt 1, tekstu planu; wnoszę o rozszerzenie zapisu o możliwość wykonania budynków rekreacji indywidualnej.
8. Do § 36. ust 4, pkt 2, tekstu planu; wnoszę o zmianę zapisu w zakresie łącznej powierzchni zabudowy na zgodną z zasadami określonymi w ustawie z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane, art. 29, ust 1. Pkt 14, to jest na każde 500m² działki dwa obiekty o powierzchni zabudowy do 35m².
9. Do § 36. ust 4, pkt 4, tekstu planu; dla terenu o oznaczeniu A4MN/U wnoszę o dopuszczenie możliwości sytuowania budynków garażowych lub gospodarczych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.
10. Do § 36. ust 5, pkt 2, tekstu planu; wnoszę o zwiększenie powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej."

Uzasadnienie:

1. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie w tym w zakresie możliwości rozbudowy istniejących budynków. Nie zaleca się zwiększania wskaźnika możliwości rozbudowy dla budynków o których mowa w § 8.
2. Zakaz nadbudowy uwarunkowany jest między innymi ustaleniami z odpowiednim organem konserwatorskim.
3. Zapisy w par. 12 ust. 2 - jak wyżej; Brak możliwości dopuszczenia materiałów innych niż wskazane w granicach zabytkowego układu owalnicy- wielodrożnicy, wpisanego do ewidencji zabytków.
4. W § 14. ust 2, pkt 3 nie ma zapisu " miejscowości i regionu" pozostałe ustalenia - jak wyżej.
5. W zakresie ilości miejsc do parkowania w projekcie znajdowała się omyłka pisarska. Projekt planu bez omyłki pisarskiej był uzgadniany i opiniowany z wymaganymi przepisami prawa instytucjami.
6. Nie zaleca się tego typu zabudowy, nie zaleca się dopuszczenia na terenach mieszkaniowo-usługowych
7. Nie zaleca się tego typu zabudowy, nie zaleca się dopuszczenia na terenach mieszkaniowo-usługowych budynków rekreacji indywidualnej.
8. Zapis w § 36 ust. 4 pkt 2 nie narusza art. 29 ustawy Prawo budowlane.
9. Tereny dla których dopuszczona jest możliwość lokalizacji w granicy działki zostały ustalone w mpzp, dla pozostałych terenów nie zaleca się takiego dopuszczenia - zmiana taka została wykonana zgodnie ze wskazaniem GKUA.
10. Nie zaleca się zwiększenia powierzchni zabudowy działki budowlanej z uwagi na charakter zabudowy.

§4

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej działek nr 18/8, 18/9, Gąskowo, o treści:

„Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania Gminy Dygowo, obręb Gąskowo, Gąskowo działka nr 18/8, 18/9. Polegająca na ujęciu drogi (ciągu komunikacyjnego) umożliwiającego dostęp działek od strony wschodniej do dróg publicznych po podziale wg załącznika. Przy planowanym froncie działek 25m o dł. dz. po 100 m, zgodnie z planem proponowane w planie dz. o pow. 1000m². Staramy się przełożenie linii napowietrznej energetycznej w inne położenie.”

Uzasadnienie:

Teren IIMN posiada obsługę komunikacyjną z dróg wewnętrznych oraz z drogi zlokalizowanej poza granicami planu.

§5

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. *Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału I tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.*

2. *Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowaniem tego zapisu w sposób następujący – Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków, które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. *Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze A1KD-G ul. Kołobrzaska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu - wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10 m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoki wskaźnik 3 mp na m2 powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał

wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Droгах Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§6

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 27.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Zapisy planu zapisy, w szczególności jego §8 uniemożliwiają jakkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, przez co są niekorzystne dla właścicieli nieruchomości. Zapisy planu nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie, którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

1. Wnoszę o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.

2. Wnoszę o usunięcie zapisu § 8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków, które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. Wnoszę o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzesckiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzaska.

4. Wnoszę zmianę przeznaczenia terenu A1UT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnoszę o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu - wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie A1UT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie A1UT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnoszę o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu A1UT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiadomo usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuję o zmianę zapisu § 34 ust. 7 pkt 2 oraz § 39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnoszę o zmianę zapisu § 27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego - ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m2 powierzchni użytkowej. Proponuję odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§7

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 27.05.2022 r. przez [...] dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej i zabudowy, przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie, którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.

2. Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków, które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze A1KD-G ul. Kołobrzeska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu A1UT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuje o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono

maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ładu przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m² powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§8

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie, którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. *Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.*

2. *Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlaczego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuje zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. *Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie, że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U.

Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze 1KD-G ul. Kołobrzaska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być

przeznaczone minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ładu przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuję o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuję o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuję o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego - ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m² powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.
3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Droгах Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)
4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.
5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.
6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.
7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.
8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§9

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie, którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe;

1. Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału I tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.

2. Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków, które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony

sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, AIUT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jezdni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze A1KD-G ul. Kołobrzaska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu - wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wniosuję o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wniosuję o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wniosuję o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego - ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m² powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzesckiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§10

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 31.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie, którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić

atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.

2. Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlaczego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jezdni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzaska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu A1UT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie A1UT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie A1UT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu A1UT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. *Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.*

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. *Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.*

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m2 powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Droгах Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§11

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 01.06.2022 r. (data nadania: 31.05.2022 r.) przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. *Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.*

2. *Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. *Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzeska.

4. *Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu A1UT- w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.*

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuje o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie

sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu - wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ładu przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego - ustalono bardzo wysoki wskaźnik 3 mp na m² powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących."

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§12

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 01.06.2022 r. (data nadania: 31.05.2022 r.) przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy, przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie, którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. *Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.*

2. *Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. *Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze A1KD-G ul. Kołobrzaska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT-w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoki wskaźnik 3 mp na m2 powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał

wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzesckiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§13

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 01.06.2022 r. (data nadania: 31.05.2022 r.) przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.

2. *Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować Istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. *Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzesckiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, AIUT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6 m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie, że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzaska.

4. *Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .*

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. *Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.*

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. *Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.*

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. *Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 I ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.*

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. *Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.*

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m2 powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§14

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 27.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.

2. Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków, które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze A1KD-G ul. Kołobrzeska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu A1UT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuje o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono

maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ładu przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego - ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m² powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzesckiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§15

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 31.05.2022 r. przez [...] dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. *Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.*

2. *Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy.

Idea jest słuszna jednak, dlaczego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu.

Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. *Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12 m do minimum 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6 m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie, że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U.

Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzaska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT-w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuje o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu.

Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10 m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10 m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ładu przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8 m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AI UT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuje o zmianę zapisu §-34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22 m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m² powierzchni użytkowej.

Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.
3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)
4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.
5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.
6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.
7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.
8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§16

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 31.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe

1. Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału I tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.

2. Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony

sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczającej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, AIUT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jezdni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzeska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT-- w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wniosuję o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wniosuję o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust. 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22 m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wniosuję o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m2 powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzesckiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§17

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 31.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić

atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału 1 tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.

2. Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlaczego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, A1UT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jezdni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzeska.

4. Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu A1UT w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie A1UT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ład przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie A1UT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu A1UT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. *Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22mn.*

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. *Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.*

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoko wskaźnik 3 mp na m2 powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Droгах Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§18

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 31.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej całego obszaru objętego planem, o treści:

„Uwagi ogólne:

Przedłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w żaden sposób nie uwzględnia istniejącego zagospodarowania terenów. Wprowadzone w projekcie planu zapisy, szczególnie §8 uniemożliwiają jakąkolwiek modernizację oraz rozbudowę istniejącej zabudowy przez co działają na szkodę właścicieli nieruchomości. Zapisy planu w żaden sposób nie odnoszą się do kształtowania przestrzeni publicznych. W projekcie planu brak jest rzędów drzew czy też obowiązujących linii zabudowy, które mogłyby kształtować zabudowę pierzejową w wielu miejscach np. przy ul. Głównej czy ul. Kolejowej. W projekcie planu, zupełnie pominięto próbę kształtowania przestrzeni wspólnej, którą mógłby stanowić np. Plac Wolności w sąsiedztwie którego znajduje się Biblioteka Publiczna oraz kościół. Obowiązujące linie zabudowy powinny kształtować zabudowę, będącą obudową Placu Wolności, który docelowo mógłby stanowić atrakcyjną przestrzeń publiczną, będącą centralnym punktem Dygowa. Funkcje terenów położonych bezpośrednio w sąsiedztwie Placu Wolności docelowo powinny być określone jako usługowe.

Uwagi szczegółowe:

1. *Wnosi się o zmianę sposobu redakcji rozdziału I tekstu planu. Został on błędnie zatytułowany jako Przepisy wstępne, natomiast rozdział ten zawiera istotne ustalenia projektu planu jak np. definicje czy przeznaczenia terenów. Takie treści winny być zawarte w rozdziale mówiącym o ustaleniach lub przepisach ogólnych.*

2. *Wnioskuje się o usunięcie zapisu §8 o treści „rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy” lub też doprecyzowanie tego zapisu w sposób następujący - Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy obowiązują następujące ustalenia:*

Uzasadnienie

Zgodnie z wyjaśnieniami uzyskanymi od Projektanta w trakcie dyskusji publicznej zapis ten ma ograniczyć możliwość rozbudowy budynków które znajdują się poza linią zabudowy. Idea jest słuszna jednak, dlatego zapis ten ma w tak rygorystyczny sposób traktować istniejące budynki, które z uwagi na niczym nieuzasadniony sposób prowadzenia przez projektantów planu nieprzekraczalnej linii zabudowy po istniejących budynkach, zostają pozbawione prawa do rozbudowy na zasadach określonych w projekcie planu. Dlatego też proponuję zmianę treści zapisu §8 na treść jak wyżej.

3. *Wnosi się o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej (drogi wojewódzkiej nr 163) na terenach A9MN, AIUT, A10MN oraz A10MN/U z obecnych 12m do minimum 8m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej i 6m od linii rozgraniczającej wyżej wymienionych terenów, tak aby sposób prowadzenia uwzględniał istniejącą zabudowę.*

Uzasadnienie.

Sposób poprowadzenia w projekcie planu, nieprzekraczalnej linii zabudowy, która w wielu miejscach jest bez żadnego uzasadnienia załamana, a jej odległość od krawędzi jedni na różnych odcinkach jest znacznie zróżnicowana, w żaden sposób nie kształtuje ład przestrzennego, ani też nie kształtuje wjazdu do miejscowości Dygowo. Linia zabudowy na tych terenach powinna umożliwiać realizację zabudowy, analogicznie jak ma to miejsce w terenie B6MN gdzie zaproponowano odległość 6m od linii rozgraniczającej terenu, szczególnie że dotyczy to terenów przylegających do tej samej drogi. Ponadto sposób poprowadzenia nieprzekraczalnych linii zabudowy nie uwzględnia istniejącej zabudowy na terenach A10MN i A10MN/U. Takie ustalenia projektu planu powodują nierówne traktowanie właścicieli działek położonych przy drodze AIKD-G ul. Kołobrzeska.

4. *Wnosi się o zmianę przeznaczenia terenu AIUT - w §39 ust 2 pkt 2 jako przeznaczenie uzupełniające dodać zabudowę mieszkaniową jednorodzinną .*

Uzasadnienie

Z uwagi na położenie terenu pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej] wnioskuję o dopuszczenie realizacji zabudowy jednorodzinnej na 50% powierzchni terenu. Zgodnie zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego pod funkcję dominująca musi być przeznaczona minimum 50% terenu. W związku z powyższym zmiana zapisów nie będzie

sprzeczna z ustaleniami Studium, a jednocześnie pozwoli na spójne i kompleksowe zagospodarowanie tego terenu.

5. Wnosi się o zmianę zapisu §39 ust 3 pkt 1 poprzez wprowadzenie zapisu – wysokość zabudowy nie większa niż 10,0m.

Uzasadnienie

Na wskazanym terenie ma być realizowana zabudowa, która wraz z nową zabudową na sąsiednich terenach A9MN oraz A10MN będzie kształtowała wjazd do miejscowości Dygowo. Na sąsiednich terenach ustalono maksymalną wysokość na 10m, dlatego też w celu kształtowania spójnej zabudowy nie jest zasadne obniżanie jej wysokości na terenie AIUT. Dopuszczenie zabudowy o maksymalnej wysokości 10m pozwoli na realizację zabudowy zgodnie z przeznaczeniem oraz z zachowaniem ładu przestrzennego i elementów kompozycji urbanistycznej. Ustalenie wysokości zabudowy na terenie AIUT na poziomie 8m jest tym bardziej niezrozumiałe z uwagi na to, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego nie ustala w tym zakresie żadnych ograniczeń.

6. Wnioskuje o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy dla terenu AIUT z 0,6 na 0,8.

Uzasadnienie

Projekt planu dopuszcza na tym terenie realizację usług turystycznych. Podniesienie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, pozwoli lepiej wykorzystać potencjał inwestycyjny terenu zgodnie z przeznaczeniem. Obecnie zaproponowany wskaźnik maksymalnej intensywności jest zbliżony do wskaźnika dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a jak wiemy usługi tego typu wymagają innej kubatury.

7. Wnioskuje o zmianę zapisu §34 ust. 7 pkt 2 oraz §39 ust 7 pkt 2 i ustalenie minimalnej szerokości frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na nie mniejszą niż 22m.

Uzasadnienie

Zmiana zapisu i obniżenie minimalnej szerokości frontu działki do 22m umożliwi większą elastyczność w zakresie kształtowania zabudowy.

8. Wnioskuje o zmianę zapisu §27 ust 1 pkt 12.

Uzasadnienie

Projektanci planu błędnie ustalili wskaźnik parkingowy dla obiektów kultu religijnego – ustalono bardzo wysoki wskaźnik 3 mp na m2 powierzchni użytkowej. Proponuję np. odnieść wskaźnik do miejsc siedzących np. 1 mp na 10 miejsc siedzących.”

Uzasadnienie:

Uwagi ogólne: projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa w tym zgodnie z zakresem wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), jak również nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dygowo. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę i nie uniemożliwiają jej rozbudowy.

1. Zmiana sposobu redakcji tekstu w zakresie tytułów rozdziałów jest prawidłowa i wynika ze wskazania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

2. Projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie w tym od właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i zarządców dróg, które to instytucje zaakceptowały proponowane linie zabudowy.

3. W zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Kołobrzeskiej proponowana odległość 8 metrów od krawędzi jezdni narusza art. 43 ustawy o Drogach Publicznych (Dz. U. 2021 poz. 1376)

4. Ustalone przeznaczenie jest zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Dygowo. W trakcie procedury nie zostały złożone wnioski dla tego terenu.

5. Ze względu na proponowaną w mpzp funkcję zabudowy - usług turystycznych, wprowadzono niższą wysokość zabudowy. Ustalenie takie nie zaburza ładu przestrzennego.

6. Ustalona intensywność zabudowy pozwala na realizację budynków o dwóch kondygnacjach przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) nie zaleca się zwiększania intensywności zabudowy.

7. Minimalna szerokość frontu działki uzyskiwana w wyniku scalenia i podziału nieruchomości jest ustalona prawidłowo. Nie zaleca się podziału na działki o szerokości mniejszej niż 22 m.

8. Wskaźnik został ustalony prawidłowo - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587) nie przewiduje możliwości ustalania wskaźnika w odniesieniu do miejsc siedzących.

§19

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 23.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej działki nr 423/1, Dygowo (ul. Kolejowa 4), o treści:

„Wnoszę o uwzględnienie dla ww. nieruchomości zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację zabudowy o funkcji usługowo-mieszkalnej.”

Uzasadnienie:

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków na działce, jako przeważające zlokalizowane są budynki usługowe. Ewentualne istniejące zagospodarowanie zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może zostać zachowane.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ładu przestrzennego oraz uwzględniają istniejące zagospodarowanie terenu, w tym istniejącą zabudowę.

§20

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 17.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej działki nr 417, Dygowo (ul. Łukowa 11), o treści:

„Zwracam się z prośbą o zmianę zapisu dotycz. zmiany szerokości frontu działki nr 417 mieszczącej się w Dygowie przy ulicy Łukowej 11. Minimalna szerokość frontu wynosi 25m dla nowo wydzielonej działki. Proszę o zmniejszenie tej szerokości do 20 m. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.”

Uzasadnienie:

Uwaga bezprzedmiotowa. Projekt planu nie ustala „minimalnej szerokości frontu dla nowo wydzielonej działki”. Ustalenie takie wykracza poza zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu ustalono jedynie minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych oraz minimalną szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości.

§21

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 26.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej działki nr 429, Dygowo, o treści:

„Z uwagi na to, że kształt działki jest nie regularny nie wyrażam zgody na wykonanie drogi w dolnej części mojej działki nr. 429 obręb ewidencyjny Dygowo, gdyż bardzo wpływa to na moją niekorzyść, ingerencja Gminy na moją własność jest w jak największym możliwym stopniu. Istnieje możliwość poprowadzenia drogi

w innym miejscu przy znacząco mniejszej ingerencji na moją nieruchomość. Działka ma nieregularną powierzchnię i przez utrudni jej zabudowę.”

Uzasadnienie:

Zmiana przebiegu drogi A1KDW nie jest zalecana. Droga ta została wyznaczona w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu A1MN w sposób najbardziej optymalny.

§22

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 31.05.2022 r. przez [...] dotyczącej całego obszaru planu, o treści:

„1. Dla § 8.pkt 4 tekstu planu; zwiększenie możliwości rozbudowy o nie więcej niż 30% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy z zachowaniem linii zabudowy.

2. Dla § 8.pkt 6 tekstu planu; umożliwienie nadbudowy obiektów i budynków do wysokości zgodniej z zapisami uchwały w zakresie kształtowania zabudowy.

3. Dla § 12. ust 2.pkt 6 tekstu planu; zapis o nawiązaniu do 'historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu' jest bardzo ogólnikowy, brakuje informacji o charakterystycznych cechach tej tradycji i w naszej opinii powinno to zostać uzupełnione. Dodatkowo wnosimy o dopuszczenie możliwości stosowania materiałów współczesnych o wyglądzie podobnym do materiałów tradycyjnych.

4. Dla § 14. ust 2.pkt 6; zapis o usunięciu lub przebudowie obiektów kolidujących z historycznym układem jest bardzo ogólnikowy i w naszej opinii powinno to zostać uzupełnione.

5. Dla § 33. Ust 4.pkt 2 oraz ust 5.pkt 2 tekstu planu, wnosimy o zmianę maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy. W miejscowości Dygowo istnieją działki o bardzo zróżnicowanej wielkości dla których ustalona maksymalna powierzchnia zabudowy jest taka sama. Nasza działka ma powierzchnię 0,19ha i zabudowa wielkości 75 m² jest niewielka, tym bardziej, że posiadamy gospodarstwo rolne. Wnosimy również o zwiększenie powierzchni zabudowy do nie większej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6. Ustalone granice zabytkowego układu przestrzennego Dygowo - owalnica - wielodrożnica, strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk (w tym ścisłej) oraz strefa krajobrazu kulturowego, strefa częściowej i ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w znacznym stopniu ograniczy nasze konstytucyjne prawo własności.”

Uzasadnienie:

1. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie obowiązującymi przepisami prawa oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587), Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia, w tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie w tym w zakresie możliwości rozbudowy istniejących budynków. Nie zaleca się zwiększania wskaźnika możliwości rozbudowy dla budynków o których mowa w § 8.

2. Zakaz nadbudowy uwarunkowany jest między innymi ustaleniami z odpowiednim organem konserwatorskim.

3. Zapisy w par. 12 ust. 2 - jak wyżej; Brak możliwości dopuszczenia materiałów innych niż wskazane w granicach zabytkowego układu owalnicy- wielodrożnicy, wpisanego do ewidencji zabytków.

4. Konieczność usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem wynika z uzgodnień dokonanych z odpowiednim organem konserwatorskim.

5. Ustalenia § 33. ust 4.pkt 2 oraz ust 5.pkt 2 mają na celu ograniczenie dominacji zabudowy towarzyszącej w stosunku do budynków o przeznaczeniu podstawowym.

6. Wyznaczona owalnica - wielodrożnica, strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk (w tym ścisłej) oraz strefa krajobrazu kulturowego, strefa częściowej i ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych została uzgodniona z odpowiednim organem konserwatorskim.

§23

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 31.05.2022 r. przez [...] dotyczącej działki nr 183, Stojkowo, o treści:

„Proszę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dygowo w części obrębu Stojkowo obszarze H6MN działka nr 183 o zmianę długości drogi wewnętrznej H2KDW położonej na tej działce o 20 m.”

Uzasadnienie:

Zmiana przebiegu drogi H2KDW nie jest zalecana. Droga ta została wyznaczona w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu H6MN w sposób najbardziej optymalny.

§24

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 30.05.2022 r. przez [...] * dotyczącej działek nr 89/3, 89/5, 89116, 89/9, 89/10, 89/11, 89/12, 89/13, Stojkowo, o treści:

„Proszę o ujęcie moich działek, nr ewidencyjne 89/3, 89/5, 89116, 89/9, 89110, 89/11, 89/12, 89/13 jednostka ewidencyjna: 320802_2 Dygowo, obręb 0021 Stojkowo, w planie z przeznaczeniem na cele budowlane, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN.”

Uzasadnienie:

Uwaga bezprzedmiotowa. Projekt planu nie obejmuje wymienionych w uwadze działek.

* Wylączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)