



Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal miejscowości Rewal wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1029 ze zmianami), rozstrzygam co następuje:

Uwagi wniesione do wyłożonego w dniach od 6 listopada 2023 r. do 15 grudnia 2023 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal miejscowości Rewal wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które wpłynęły w wyznaczonym terminie tj. do dnia 12 stycznia 2024 r. rozpatruje się w sposób określony w załączniku nr 1 do niniejszego rozstrzygnięcia.

Wójt Gminy Rewal


Konstanty Tomasz Oświęcimski

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal w miejscowości Rewal zgodnie z uchwałą nr LV/415/14 Rady Gminy Rewal z dnia 30 czerwca 2014 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
1.	14.11.2023	[...]*	dz. nr 340/1 obręb ewidencyjny . Rewal 1	uwzględniono	-	<p>Treść uwagi: Korekta załącznika graficznego. Na terenie 17UT obiekt znajdujący przy ul. Saperskiej 5 jest częściowo wpisany do GEZ (tylko główna bryła budynku – bez przybudówek) - wniosek o sprostowanie nieścisłości.</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Analiza zapisów zawartych w Gminnej Ewidencji Zabytków dla obiektu pn. Dom „Gwiazda 1” znajdującego się przy ul Saperskiej 5 w Rewalu dz. nr 340/1 obr. Rewal 1 potwierdziła zasadność uwagi.</p>
2.	14.11.2023	[...]*	dz. nr 340/1 obręb ewidencyjny . Rewal 1	Ad 1 . uwzględniono	-	<p>Treść uwagi: 1. Korekta zapisów tekstu planu dot. terenu 17UT umożliwiającą rozbudowę obiektów dobudowanych do budynku znajdującego się przy ul Saperskiej 5 w Rewalu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 1. Uwaga uwzględniona przy obwarowaniu zachowania dla budynku pn. Dom „Gwiazda 1” znajdującego się przy ul Saperskiej 5 w Rewalu ograniczeń ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. 2. Zmiana w §10.8 pkt 3 lit e) HZ maksymalnie do 13,0m z uwagi na funkcję gastronomiczną w pierwszej kondygnacji (4,0m) i wysokości (3,0) m w pozostałych 3 kondygnacjach.</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta Rewala: Ad.2. Uwaga uwzględniona</p>
				Ad 2 . uwzględniono	-	

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
3.	17.11.2023 20.11.2023	[...]*	dz. nr 400 obręb ewidencyjny . Rewal 1	Ad 1. uwzględniono	-	Treść uwagi: 1. zmiana zapisu w §10.12 pkt 1 polegająca na dopuszczeniu większej niż jedna kondygnacja podziemna z uwagi na przyjęty wskaźnik 1 miejsca na 1 pokój Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 1. Uwaga uwzględniona
				Ad 2. uwzględniono	-	2. zmiana zapisu w §10.12 pkt 3 polegająca na zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy z IZ = 5,23 na IZ = 6,5 Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 2. Uwaga uwzględniona
				Ad 3. Uwzględniono	-	3. wprowadzenie zapisu „dopuszcza się przekroczenie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony południowo- wschodniej elementami architektonicznymi takimi jak: balkony, loggie max. 1,5, poza wyznaczone linie zabudowy” Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 3. Uwaga uwzględniona
4.	17.11.2023	[...]*	dz. nr 400 obręb ewidencyjny . Rewal 1	Ad 1. uwzględniono	-	Treść uwagi: 1. zmiana zapisu w §10.12 pkt 1 polegająca na dopuszczeniu większej niż jedna kondygnacja podziemna z uwagi na przyjęty wskaźnik 1 miejsca na 1 pokój Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 1. Uwaga uwzględniona
				Ad 2. uwzględniono	-	2. zmiana zapisu w §10.12 pkt 3 polegająca na zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy z IZ = 5,23 na IZ= 6,5 Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 2. Uwaga uwzględniona
				Ad 3. uwzględniono	-	3. wprowadzenie zapisu „dopuszcza się przekroczenie obowiązującej i nieprzekraczalnej linii

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						zabudowy od strony południowo- wschodniej elementami architektonicznymi takimi jak: balkony, loggie max. 1,5, poza wyznaczone linie zabudowy” Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 3. Uwaga uwzględniona
5.	19.12.2023	[...]*	Teren elementarny o symbolu 47PR	uwzględniono	-	Treść uwagi: „Uzupełnienie w pkt 1 przeznaczenie i zasady zagospodarowania o dopisanie funkcji okołorybackiej obróbka i sprzedaż ryb. Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Możliwość prowadzenia sprzedaży ryb z połów własnych w postaci świeżej i przetworzonej mieści się w granicach prowadzenia indywidualnej gospodarki rybackiej w zakresie rybactwa morskiego w granicach przystani morskiej w Rewalu.
6.	19.12.2023	[...]*	Teren elementarny o symbolu 47PR	uwzględniono	-	Treść uwagi: Uzupełnienie w pkt 1 lit b) o zapis: "obsługa turystów w ramach drobnej działalności rybackiej tzn. dopuszczenie handlu z własnoręcznie złowionych ryb w postaci świeżej i przetworzonej”. Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Możliwość prowadzenia sprzedaży ryb z połów własnych w postaci świeżej i przetworzonej mieści się w granicach prowadzenia indywidualnej gospodarki rybackiej w zakresie rybactwa morskiego w granicach przystani morskiej w Rewalu.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
7.	20.11.2023	[...]*	Teren elementarny o symbolu 47PR	uwzględniono	-	<p>Treść uwagi: Rozszerzyć w zapisie funkcji i przeznaczenia terenu tak jak to jest w innych obszarach projektu o handel, sprzedaż związaną w tym wypadku z działalnością okołorybacką prowadzoną głównie na rzecz turystów oraz okolicznych mieszkańców, lub dodać do funkcji uzupełniających.</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Możliwość prowadzenia sprzedaży ryb z połów własnych w postaci świeżej i przetworzonej mięci się w granicach prowadzenia indywidualnej gospodarki rybackiej w zakresie rybactwa morskiego w granicach przystani morskiej w Rewalu.</p>
8.	21.12.2023	[...]*	Fragment terenu elementarnego o symbolu 12ZLo działka 585/11 obręb ewidencyjny Rewal 1	- - - -	Ad1. +Ad.5. nieuwzględniono	<p>Treść uwagi: 1. Możliwość budowy zejścia plażowego na terenie działki 585/6 na wysokości działki 393/6 2. Tarasu – punktu widokowego na wysokości działki 393/6 w granicach z sąsiadującą działką 585/6 3. Utwardzenie terenu 4. Taras gastronomiczny 5. Wykonanie urządzeń turystycznych w granicach działki 585/6 i 393/6</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad.1. brak zgodności wnioskowanego przedsięwzięcia ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal. Wprowadzenie zejścia do mpzp wymagałoby wydzielenia odrębnego terenu elementarnego, zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (procedura uzyskania zgody właściwego rzeczowo ministra) a następnie</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						ponowienia procedury uzgodnienia z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie. Ad.2÷Ad.5 Wnioskowany zakres uwag do mpzp dotyczy terenu, który obecnie w ewidencji gruntów oznaczony jest jako fragment działki pod nr 585/11 i stanowi własność Skarbu Państwa, zaś grunt jest skalsyfikowany jako tereny leśne (Ls). Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne może nastąpić na wniosek lub za zgodą właściciela terenu. Nadto grunty objęte wnioskiem są położone w granicach pasa technicznego brzegu wód morskich.
9.	02.01.2024	[...]*	Fragment terenu elementarnego o symbolu 31UT,MNp działka 389/3 obręb ewidencyjny Rewal 1	- -	nieuwzględniono	Treść uwagi: - ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 0,2 - ustalenie wysokości zabudowy dla: „dla budynków służących realizacji usług turystycznych z dachem płaskim ilość nadziemnych kondygnacji do czterech o HZ maksymalnie do 13,5 m n.p.t. Przy zabudowie tarasowej dopuszcza się wprowadzenie 5-tej kondygnacji o wysokości do 3,5 m od poziomu stropu dachu, wycofanej w stosunku do krawędzi niższej kondygnacji od strony frontu działki w odległości od 2,5 do 5,0 m, stanowiącej do 70% powierzchni 4-tej kondygnacji, dla której ustala się HZ do 17,0 m n.p.t. Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Wnioskowane parametry wykraczają poza dopuszczone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal, gdzie maksymalna wysokość projektowanej zabudowy ustalono na 16,0 m n.p.t. Większa zaś intensywność jest dopuszczona na terenach

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						oznaczonych jako „rejon koncentracji usług” – zaś działka 389/3 – znajduje się poza wyznaczoną strefą.
10.	03.01.2024	[...]*	Fragment terenu elementarnego o symbolu 32UT,MNp działki 344/1 i 244/2 obręb ewidencyjny Rewal 1	uwzględniono	-	Treść uwagi: Korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi o symbolu 025KDD – dostosowanie do istniejących budynków na działkach 344/1 i 244/2. Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Na działkach 344/1 i 244/2 należy dostosować nieprzekraczalną linię zabudowy do istniejących budynków.
11.	09.01.2024	[...]*	tereny elementarne o symbolach 15UT, 16UT,MNp I 29ZP	- 3 uwzględniono - -	1 ÷ 2 nieuwzględniono 4 ÷ 6 nieuwzględniono	1. usunięcie na terenach 15UT i 16 UT,MNp zapisów dot. przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dopuszczających zabudowę służącą realizacji usług towarzyszących związanych z zakwaterowaniem turystycznym, a w szczególności: gastronomi, rozrywki i kultury ze względu na brak precyzyjnego zdefiniowania ww. kategorii w planie. 2. usunięcie na terenach 15UT i 16 UT,MNp zapisów dot. przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dopuszczających zabudowę służącą realizacji usług towarzyszących związanych z zakwaterowaniem turystycznym, a w szczególności: handlu. 3. dlaczego na terenie 16 UT,MNp w zapisach planu mieszkanie właściciela i obsługi usług turystycznych zostaje ograniczone 4. dlaczego na obszarze 16UT,MNp nie dopuszcza się obiektów z płaskimi dachami. 5. zmiana zapisu na terenie 16UT,MNp dotycząca ograniczenia wysokości budynków o funkcji

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
				-		<p>mieszkalnej z usługami pensjonatowymi i zrównania jej z budynkami o funkcji turystycznej.</p> <p>6. ograniczenie na terenie 29ZP wysokości zabudowy toalet do 3,0m</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal:</p> <p>Ad. 1. Interesariusz przytacza opis istniejącego zagospodarowania wbrew stanowi faktycznemu. Cały teren 15UT oraz większa część terenu 16UT,MNp jest zabudowana zabudową usług turystycznych (apartamenty, ośrodki wypoczynkowe, pokoje na wynajem, pensjonaty) zaś funkcje mieszkaniowa stanowi jedynie funkcję uzupełniającą. Podobny charakter ma również zabudowa położona po południowej stronie ulicy Szczecińskiej (poza obszarem planu). Stwierdza się, że dominującą funkcją na tym obszarze jest funkcja turystyczna a ul. Szczecińska stanowi jeden istotnych ciągów komunikacyjnych Rewala związanych z obsługą ruchu turystycznego. Tym samym zasadnym jest dopuszczenie na tych terenach zabudowy o funkcji gastronomi, rozrywki i kultury, które to funkcje są integralne związane z świadczonymi usługami w zakresie turystyki pobytowej realizowanej w obrębie miejscowości o charakterze turystycznym jaką jest Rewal.</p> <p>Ad. 2. Dopuszczana w zapisach miejscowego planu funkcja handlowa sankcjonuje stan istniejący, ponadto zapis jednoznacznie określa, że funkcją podstawową na terenie 16UT,MNp są „usługi turystyczne – zabudowa służąca realizacji usług zakwaterowania turystycznego wraz z innymi usługami z tym związanymi, takimi jak: handel (...)”. Tak więc funkcja handlowa może funkcjonować na</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>tym terenie elementarnym o ile jest ściśle powiązana z obsługą ruchu turystycznego.</p> <p>Ad. 3. ograniczenie powierzchni mieszkalnej poprzez wprowadzenie maksymalnej powierzchni na danym terenie elementarnym dotyczy terenów na których dominującą funkcją jest funkcja turystyczna. Na tych terenach, na których dopuszcza się funkcję mieszkalną jako funkcję uzupełniającą, wprowadzono takie ograniczenia tylko w przypadku zabudowy służącej realizacji usług zakwaterowania turystycznego (np. pensjonat). Ma to na celu wzmocnienie zapisów o dominującej funkcji turystycznej i ograniczenie niekontrolowanego przekształcania się zabudowy turystycznej w mieszkaniową na terenie, który zgodnie z polityką przestrzenną gminy jest predestynowany do funkcji turystycznej. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy w ramach zabudowy służącej realizacji usług zakwaterowania turystycznego dopuszcza się jednolitą powierzchnię użytkowa mieszkalną do 200m² dla każdej działki budowlanej.</p> <p>Ad. 4. Obszar 16UT,MNp stanowi wyraźnie dającą się wydzielić jednostkę urbanistyczną ograniczoną ciągami komunikacyjnymi i zbliżoną architekturą. Zapisy dotyczące kształtu dachów mają na celu zachowanie istniejącego tu ładu przestrzennego, który na tym obszarze charakteryzuje się występowaniem wyłącznie dachów dwuspadowych i wielospadowych.</p> <p>Ad. 5. Ustalenie innych wskaźników dla budynków o funkcji turystycznej i innych dla budynków o funkcji mieszkalnej z usługami pensjonatowymi wynika wprost z przeznaczenia terenu. Funkcją dominującą</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>na terenie 16UT,MNp są usługi turystyczne – zabudowa służąca realizacji usług zakwaterowania turystycznego, natomiast zabudowa mieszkaniowa z usługami pensjonatowymi jest dopuszczona tylko jako funkcja uzupełniająca. Stąd dla preferowanej zabudowy usług zakwaterowania turystycznego sensu stricto wskaźniki są wyższe.</p> <p>Ad. 6. ustalenie wskaźnika dot. wysokości zabudowy HZ na poziomie 5,0m jest wskaźnikiem maksymalnym mającym na celu pozostawienie swobody realizacji inwestycji.</p>
12.	09.01.2024	[...]*	tereny elementarne o symbolach 19UT,MNp i 27KS,U	- - -	Teren 19UT,MNp 1 ÷ 4 nieuwzględniono	<p>Treść uwagi dot. terenu 19UT,MNp:</p> <p>1. usunięcie na terenie 19UT,MNp zapisów dot. przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dopuszczających zabudowę służącą realizacji usług towarzyszących związanych z zakwaterowaniem turystycznym, a w szczególności: gastronomi, rozrywki i kultury ze względu na brak precyzyjnego zdefiniowania ww. kategorii w planie.</p> <p>2. jednoznaczne określenie na terenie 19UT,MNp przeznaczenia i zasada zagospodarowania terenu z uwagi na zapis §10. Ust. 17 pkt 2 lit b) „w przypadku realizacji na terenie 27KS,U budynku parkingu wielopoziomowego dopuszcza formę zabudowy pierzejowej wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego - od ulicy Parkowej.”</p> <p>3. zmiana zapisu na terenie 19UT,MNp dotycząca ograniczenia wysokości budynków o funkcji mieszkalnej z usługami pensjonatowymi i zrównania jej z budynkami o funkcji turystycznej.</p> <p>4. wniosek o usunięcie na terenie 19UT,MNp zapisu dopuszczającego możliwość realizacji dominat</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal:</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>Ad. 1. Interesariusz przytacza opis istniejącego zagospodarowania terenu 19UT,MNp wbrew stanowi faktycznemu. Dominującą zabudową na tym terenie jest zabudowa usług turystycznych (hotele, apartamenty, ośrodki wypoczynkowe, pokoje na wynajem, pensjonaty) zaś funkcja mieszkaniowa stanowi jedynie funkcję uzupełniającą. Podobny charakter ma również zabudowa położona dookoła tego terenu, który stanowi fragment ścisłego centrum turystycznego Rewala przeznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zabudowy gminy Rewal jako „rejonu koncentracji usług i ośrodków usługowych”. Stwierdza się, że dominującą funkcją na tym obszarze jest funkcja turystyczna, a ul. Saperska stanowi jeden istotnych ciągów komunikacyjnych Rewala związanych z obsługą ruchu turystycznego. Tym samym zasadnym jest dopuszczenie na tych terenach zabudowy o funkcji gastronomi, rozrywki i kultury, które to funkcje są integralnie związane z świadczonymi usługami w zakresie turystyki pobytowej realizowanej w obrębie miejscowości o charakterze turystycznym jaką jest Rewal.</p> <p>Ad. 2. Tereny elementarne 19,UT,MNp i 27KS,U są położone w obrębie jednego kwartału okolonego siatką ulic Saperska, Rycerska, Parkowa i Wesoła. Z uwagi na istniejące wykorzystanie terenu 27KS,U oraz ustalenia w Studium, plan dopuszcza kontynuację funkcji parkingu ogólnodostępnego oraz możliwość jej rozbudowy w postaci parkingu wielopoziomowego wraz z innymi usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego. Tym samym z uwagi na niewielką przestrzeń i</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>ewentualną możliwość realizacji inwestycji zarówno na terenie 19UT,MNp i 27KS,U w ramach jednego przedsięwzięcia plan w przypadku realizacji na terenie 27KS,U budynku parkingu wielopoziomowego dopuszcza formę zabudowy pierzejowej wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego - od ulicy Parkowej. Tak więc zapis znajdujący się w planie w §10 ust. 17 pkt 2 lit b) nie dotyczy możliwości realizacji na terenie 19UT,MNp innej funkcji niż jest określona w §10. Ust. 17 pkt 1, a jedynie precyzuje w jakim przypadku jest dopuszczona możliwość zabudowy pierzejowej.</p> <p>Ad. 3. Ustalenie innych wskaźników dla budynków o funkcji wyłącznie turystycznej i innych dla budynków o funkcji mieszkalnej z usługami pensjonatowymi wynika wprost z przeznaczenia terenu. Funkcją dominującą na terenie 19UT,MNp są usługi turystyczne – zabudowa służąca realizacji usług zakwaterowania turystycznego, natomiast zabudowa mieszkaniowa z usługami pensjonatowymi jest dopuszczona tylko jako funkcja uzupełniająca. Stąd dla preferowanej zabudowy usług zakwaterowania turystycznego sensu stricto wskaźniki są wyższe.</p> <p>Ad. 4. Na całym terenie planu dopuszczona jest realizacja dominat architektonicznych, której definicja została ściśle określona w §4 ust.1 pkt 12 i należy przez nią rozumieć – główny, wysuwający się na pierwszy plan, element architektoniczny, stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektonicznej budowli, któremu podporządkowane są inne składniki. Ponadto w §5</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
				-	Teren 27KS,U 1 ÷ 9 nieuwzględniono	<p>ust.2 pkt 10 określono formę dominant: w obrębie powierzchni dachów budynków służących realizacji usług zakwaterowania turystycznego ustala się możliwość realizacji dominant architektonicznych w formie: wież widokowych, punktów widokowych, wykuszów, tarasów, o wysokości do 3 m od poziomu stropu dachu lub połączeń dachowych. Zapisy te mają na celu umożliwienie projektowania budynków o wysokich walorach estetycznych i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych oraz detalu architektonicznego.</p> <p>Treść uwagi dot. terenu 27KS,U:</p> <ol style="list-style-type: none"> wniosek o konkretny zapis w planie czy na tym obszarze ma być parking ogólnodostępny, wielopoziomowy czy też obszar ma być zabudowany budynkami o funkcji jak w całym planie „gastronomia, rozrywka i kultura, usługi sportu i rekreacji, usługi leczniczo-rehabilitacyjne, odnowa biologiczna, usługi medyczne”. usunięcie zapisów dot. przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dopuszczających zabudowę służącą realizacji usług towarzyszących związanych z zakwaterowaniem turystycznym, a w szczególności: rozrywki z uwagi na potencjalną uciążliwość dla otoczenia znajdujących się wokół budynków mieszkalnych i pensjonatów. Brak zapisu dotyczącego wysokości parkingu wielopoziomowego oraz ilości kondygnacji ponad poziomem terenu dla tej funkcji. Dlaczego istnieje zapis o możliwości zabudowy pierzejowej w formie jednego budynku położonego

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
				- - - - -		<p>w obrębie dwóch terenów elementarnych 19UT i 27KS/U</p> <p>5. Uściślenie zapisów w §10 ust. 17 pkt 2 lit. e) jakie to inne funkcje związane z obsługą turystyczną dopuszcza się w ramach budynku.</p> <p>6. Wniosek o uzasadnienie dopuszczenia dużej w porównaniu z obszarami sąsiednimi powierzchni zabudowy.</p> <p>7. wniosek o zmniejszenie wysokości zabudowy i przesunięcie linii zabudowy od strony wschodniej od drogi 034KDW 4m z uwagi na położony na sąsiedniej działce budynek mieszkalny oddalony o 7 metrów od linii zabudowy na działce 27KS,U.</p> <p>8. Usunięcie zapisu o możliwości obsługi komunikacyjnej terenu 27KS,U z drogi wewnętrznej 034KDW.</p> <p>9. Wyjaśnienie sensu zapisu §10 ust. 17 pkt 9 „sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu”.</p> <p>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal:</p> <p>Ad. 1. Przeznaczenie terenu jest jednoznacznie zdefiniowane w §10 ust. 17 pkt 1 „teren parkingu ogólnodostępnego lub parking wielopoziomowy wraz z innymi usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego, takimi jak: gastronomia, rozrywka i kultura, usługi sportu i rekreacji, usługi leczniczo-rehabilitacyjne, odnowa biologiczna, usługi medyczne”. Co oznacza, że teren parkingu jest funkcją niezbywalną dla tergo terenu, podkreśla i wzmacnia to zapis §10 ust. 17 pkt 2 lit e) „w ramach budynku dopuszcza się lokalizację innych funkcji niż parkingowe związanych z obsługą turystyczną, z</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>tym że obowiązuje przeznaczenie minimum dwóch kondygnacji na miejsca postojowe". Tak więc w przypadku realizacji przez potencjalnego inwestora budynku z funkcjami innymi niż parkingowe jest on zobowiązany do przeznaczenia minimum dwóch kondygnacji na miejsca postojowe. Celem tego zapisu jest zachowanie powierzchni parkingowej na tym terenie przy dopuszczeniu możliwości realizacji innych funkcji kompensujących nakłady związane z budową miejsc pod postój pojazdów.</p> <p>Ad. 2. Interesariusz przytacza opis istniejącego zagospodarowania wokół terenu 27KS,U wbrew stanowi faktycznemu. Dominującą zabudową na tym terenie jest zabudowa usług turystycznych (hotele, apartamenty, ośrodki wypoczynkowe, pokoje na wynajem, pensjonaty) zaś funkcje mieszkaniowa stanowi jedynie funkcję uzupełniającą. Teren ten stanowi fragment ścisłego centrum turystycznego Rewala przeznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zabudowy gminy Rewal jako „rejonu koncentracji usług i ośrodków usługowych”. Stwierdza się, że dominującą funkcją na tym obszarze jest funkcja turystyczna a ul. Parkowa stanowi jeden istotnych ciągów komunikacyjnych Rewala związanych z obsługą ruchu turystycznego, przy której znajduje się amfiteatr. Tym samym zasadnym jest dopuszczenie na tych terenach zabudowy o funkcji rozrywkowej, które to funkcje są integralnie związane z świadczonymi usługami w zakresie turystyki pobytowej realizowanej w obrębie miejscowości o charakterze turystycznym jaką jest Rewal.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>Ad. 3. Maksymalną wysokość i ilość kondygnacji budynku parkingu wielopoziomowego wraz z innymi usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego jest określona w §10 ust. 17 pkt 3 lit d):</p> <ul style="list-style-type: none"> - dla budynków z dachem dwuspadowym: maksymalnie do 16,0m n.p.t. (ilość nadziemnych kondygnacji do pięciu, w tym piąta kondygnacja w poddaszu), - dla budynków z dachem płaskim do 13,5m n.p.t. (ilość nadziemnych kondygnacji do czterech). <p>Ad. 4. Tereny elementarne 19,UT,MNp i 27KS,U są położone w obrębie jednego kwartału okolonego siatką ulic Saperska, Rycerska, Parkowa i Wesoła. Z uwagi na istniejące wykorzystanie terenu 27KS,U oraz ustalenia w Studium, plan dopuszcza kontynuację funkcji parkingu ogólnodostępnego oraz możliwość jej rozbudowy w postaci parkingu wielopoziomowego wraz z innymi usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego. Tym samym z uwagi na niewielką przestrzeń i ewentualną możliwość realizacji inwestycji zarówno na terenie 19UT,MNp i 27KS,U w ramach jednego przedsięwzięcia plan w przypadku realizacji na terenie 27KS,U budynku parkingu wielopoziomowego dopuszcza formę zabudowy przejściowej wzdłuż południowej granicy terenu elementarnego - od ulicy Parkowej. Tak więc zapis znajdujący się w planie w §10 ust. 17 pkt 2 lit c) nie przesądza o obligatoryjności formy architektonicznej przyszłej inwestycji, ma on jedynie charakter fakultatywny.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>Ad. 5. Wszystkie funkcje dopuszczone na tym terenie są określone w §10 ust. 17 pkt 1 - teren parkingu ogólnodostępnego lub parking wielopoziomowy wraz z innymi usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego, takimi jak: gastronomia, rozrywka i kultura, usługi sportu i rekreacji, usługi leczniczo-rehabilitacyjne, odnowa biologiczna, usługi medyczne. Zapis w §10 ust. 17 pkt 2 lit e) „w ramach budynku dopuszcza się lokalizację innych funkcji niż parkingowe związanych z obsługą turystyczną, z tym że obowiązuje przeznaczenie minimum dwóch kondygnacji na miejsca postojowe” ma na celu wprowadzenia nakazu zachowania powierzchni parkingowej na tym terenie przy dopuszczeniu możliwości realizacji innych funkcji kompensujących nakłady związane z budową miejsc pod postój pojazdów. Powielenie zapisów z ww. pkt 1 wymieniających dopuszczone na tym terenie funkcje było by niepotrzebnym powtarzaniem zapisów co jest sprzeczne z zasadami techniki prawodawczej a w szczególności §23 ust.1 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 283), który stanowi iż w przepisach szczegółowych nie reguluje się tych spraw, które zostały wyczerpująco unormowane w przepisach ogólnych.</p> <p>Ad. 6. Przeznaczenie tego na parking ogólnodostępny lub parking wielopoziomowy przesądza o stopniu intensywności wykorzystania tego terenu. Biorąc pod uwagę jego niewielką powierzchnię 1500m², to ustalenie wskaźnika</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						<p>powierzchni zabudowy maksymalnie PZ = 0,7 ma na celu zapewnienie jak największej ilości miejsc postojowych na tym terenie zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal.</p> <p>Ad. 7. Maksymalna wysokość zabudowy na terenach położonych w ścisłym centrum miejscowości Rewal a więc i 27KS,U wyróżnionym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal jako „rejon koncentracji usług” ustalona została na 16,0 m n.p.t. Przytaczana w uwadze odległość 7m jest odległością pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (szerokość drogi 034KDW), a nie faktyczną odległością od elewacji tylnej głównej bryły istniejącego budynku pensjonatu z funkcją mieszkalną, która wynosi ok. 12,5 m, czyli tyle ile odległość pomiędzy elewacjami frontowymi istniejących budynków położonych przy ul. Wesolej stanowiącej intensywny szklak komunikacyjny.</p> <p>Ad. 8. Droga 034KDW jest ogólnodostępną drogą wewnętrzną a obszar 27KS,U jest przeznaczony na teren parkingu ogólnodostępnego lub parking wielopoziomowy wraz z innymi usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego, tym samym nie jest celowe wyłączenie z możliwości obsługi komunikacyjnej.</p> <p>Ad. 9. Wprowadzenie w §10 ust. 17 pkt 9 zapisu „sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu” wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w który stanowi,</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
				- -	Teren 24ZP 1 + 2 nieuwzględniono	<p>iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo „sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów”.</p> <p>Treść uwagi dot. terenu 24ZP: 1. Dlaczego jest tak mała powierzchnia biologicznie czynna min. 50% terenu o funkcji dominującej: park miejski. 2. Dlaczego dopuszcza się wysokość zabudowy do 3 kondygnacji dla amfiteatru? Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 1. W ustaleniach określono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na minimum: 0,5, gdyż jest to funkcja dominująca powierzchniowo. Należy podkreślić, że jest to wartość minimalna, która zabezpiecza zachowanie wytycznych strefy ochrony konserwatorskiej „K” – ochrony krajobrazu, która nakłada obowiązek m.in. zachowania granic założeń parkowych, elementów układu przestrzennego (alejek i ciągów komunikacyjnych), ochronę kompozycji i składu gatunkowego zieleni przy jednoczesnym zapewnieniu możliwości realizacji funkcji uzupełniającej związanej z kulturą i rekreacją tj. amfiteatru. Ad. 2. Dopuszczenie na tym terenie wysokości zabudowy: HZ maksymalnie do 12,0 m n.p.t. i ilości nadziemnych kondygnacji do trzech wynika z faktu, iż na terenie tym przewidywana jest lokalizacja nie tylko obiektu budowlanego tj. amfiteatru ale również niezbędnego zaplecza socjalnego, które lokalizowane na terenie parku miejskiego ma bardzo ograniczoną powierzchniowo możliwość zabudowy.</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
13.	12.01.2024	[...]*	teren elementarny o symbolu 23UT,MNp działka 37/2 obręb Rewal 1	uwzględniono	-	Z uwagi na istniejący budynek wielorodzinny na działce 37/2 obręb Rewal 1 wnioszek o uzupełnienie zapisu dla terenu elementarnego 23UT,MNp dot. przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu od funkcję budynku wielorodzinnego.
14.	12.01.2024	[...]*	teren elementarny o symbolu 24ZP obręb Rewal 1	uwzględniono	-	Treść uwagi: wprowadzenie do §10 ust. 15 w punktach 1 lit. b); 2 lit. a), 3 lit. b, f i g zapisów dotyczących możliwości realizacji na tym terenie domu kultury i związanych z tym obiektem parametrów i wskaźników;
15.	12.01.2024	[...]*	tereny elementarne o symbolach 19UTMNp, 20UT, 21UT obręb Rewal 1	-	nieuwzględniono	Treść uwagi: Zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy budynków służących realizacji usług turystycznych do wysokości 13,5 m n.p.t. Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Maksymalna wysokość zabudowy na terenach położonych w ścisłym centrum miejscowości Rewal a więc: 19UTMNp, 20UT, 21UT i 27KS,U została dopuszczona wyłącznie na obszarze wyróżnionym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rewal jako „rejon koncentracji usług”. Podana w parametrach maksymalna wysokość zabudowy została ustalona poziomie 16,0 m n.p.t. na Podstawie przeprowadzonych badań geodezyjnych wysokości zabudowy istniejącej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
16.	12.01.2024	[...]*	tereny elementarne o symbolach 20UT, 013KDD obręb Rewal 1	uwzględniono	-	Uwaga o charakterze porządkowym, oznaczony na rysunku planu pomnik przyrody winien znajdować się na terenie 013KDD, a nie w obrębie terenu 20UT.
17.	11.01.2024	[...]*	teren elementarny o symbolu 20UT obręb Rewal 1	1 ÷ 2 uwzględniono	- 3 ÷ 4 nieuwzględniono	<p>Treść uwag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Korekta przebiegu linii zabudowy oraz zmianę większej jej części na nieprzekraczalną wg załącznika graficznego 2. Zmniejszenie minimalnej wielkości wskaźnika intensywności zabudowy do wartości 1,2. 3. Dodanie do listy detali architektonicznych, których nie dotyczy ograniczenie nieprzekraczania obowiązującej oraz nieprzekraczalnej linii zabudowy konstrukcji zadaszeń tarasów bądź uwzględnienie takiego punktu w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego 20UT. 4. dodanie do ustaleń szczegółowych dla terenu elementarnego 20UT niższego wskaźnika miejsc postojowych – 0,8 miejsca na 1 pokój lub jedną jednostkę mieszkalną w obrębie własnej działki. <p>Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Rewal: Ad. 3. Plan dopuszcza realizację lokali gastronomicznych, w tym również w formie zadaszeń tarasów, poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w ściśle wyznaczonych miejscach. Jest ona dopuszczona w oparciu o nieprzekraczalne linie zabudowy parterowej o funkcji gastronomiczno – usługowej ustalonej na rysunku planu. Dla terenu elementarnego 20UT jest to teren do granic działek 347/1 i 347/3</p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rewal		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
						Ad. 4. Dla całego planu zostały ustalone jednolite zasady regulujące ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w odniesieniu do zabudowy usług turystycznych w zależności od ilości realizowanych pokoi lub jednostek mieszkalnych. Tym samym ilość dopuszczonych do realizacji pokoi lub jednostek mieszkalnych na danym terenie inwestycyjnym jest wprost uzależniona od możliwości zapewnienia dla nich miejsc parkingowych zgodnie z obowiązującym dla wszystkich terenów (bez wyjątku) jednakowym wskaźnikiem.

[...]* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 t.j.) oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. poz. 902 t.j.);

Załączniki:

– uwagi wymienione w wykazie

WÓJT GMINY

Konstanty Tomasz Oświęcimski
(podpis wójta)