

Rosnowo, powiat koszaliński – teren inwestycyjny z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej

OPERAT URBANISTYCZNY

I. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest nieruchomość niezabudowana, składająca się z 19 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni **4,7420ha**, położona w miejscowości Rosnowo (gmina Manowo) w powiecie koszalińskim (woj. zachodniopomorskie).

Tab. 1. Dane rejestrowe nieruchomości na podstawie wypisu z rejestru gruntów

Forma władania: własność

Arkusz mapy	Numer działki	Oznaczenie użytków*	Powierzchnia	
			użytków w ha	działki w ha
1	200/4	Bp	0.0837	0.0837
1	200/5	Bp	0.1232	0.1232
1	200/6	Bp	0.0880	0.0880
1	200/7	Bp	0.0880	0.0880
1	200/8	Bp	0.0880	0.0880
1	200/9	Bp	0.0854	0.0854

1	200/10	Bp	0.0959	0.0959
1	200/11	Bp	0.0980	0.0980
1	200/12	Bp	0.0980	0.0980
1	200/13	Bp	0.0884	0.0884
1	200/14	Bp	0.0893	0.0893
1	200/15	Bp	0.1285	0.1285
1	200/16	Bp	0.1511	0.1511
1	200/17	Bp	0.1134	0.1134
1	200/18	Bp	0.0809	0.0809
1	200/19	Bp	0.0808	0.0808
1	200/20	Bp	0.0807	0.0807
1	200/21	Bp	0.0799	0.0799
1	200/22	RIVa	1.6615	3.0008
		Bp	1.3393	

* Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane, RIVa – grunty orne

II. POŁOŻENIE I OTOCZENIE

Wieś Rosnowo położona jest na Równinie Białogardzkiej, w odległości około 20km na południowy-wschód od Koszalina, nad jeziorem Rosnowskim. Miejscowość otoczona jest dużymi, zwartymi terenami leśnymi. Jezioro Rosnowskie jest sztucznym zbiornikiem powstałym w 1922r. wskutek spiętrzenia rzeki Radew, wykorzystywanym w celach rekreacyjnych i do produkcji energii elektrycznej w elektrowni wodnej. W Rosnowie oprócz typowej wiejskiej zabudowy znajduje się osiedle składające się z kilkunastu budynków wielorodzinnych, w pobliżu którego działa szkoła podstawowa. Poza tym Rosnowo ma charakter miejscowości wypoczynkowej z kilkoma ośrodkami wypoczynkowymi i polami biwakowymi. W odległości kilku kilometrów od Rosnowa znajduje się powojaskowe lotnisko Koszalin-Zegrze Pomorskie na którego terenie działa Aeroklub Koszaliński.

Nieruchomość znajduje się w środkowej części miejscowości, w

odległości około 550m od szkoły podstawowej, w rejonie kanału łączącego jezioro Rosnowskie z jeziorem Hajka. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny niezabudowane.

III. DOSTĘPNOŚĆ KOMUNIKACYJNA

Omawiana nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Jest to droga gminna nieutwardzona. Połączenie drogowe do Koszalina zapewnia droga wojewódzka nr 168 przebiegająca przez Rosnowo i droga krajowa nr 11. Dojazd samochodem do centrum Koszalina tymi drogami zajmuje około 25min. Komunikacja zbiorowa bazuje na autobusach lub mikrobusach lokalnego przewoźnika, kursujących na trasie Koszalin-Rosnowo zazwyczaj co godzinę od poniedziałku do piątku, a w soboty z mniejszą częstotliwością. Okazjonalnie – głównie w weekendy w okresie wakacyjnym kursuje między Rosnowem i Koszalinem kolej wąskotorowa.

IV. SYTUACJA PLANISTYCZNA

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Manowo obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą NR XXXI/194/2005 Rady Gminy Manowo, z dnia 24 marca 2005r. z późniejszymi zmianami. Zgodnie z rysunkiem studium – Kierunki polityki przestrzennej gminy Manowo – Plansza w skali 1:25000, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie obszarów preferowanych do produkcji rolniczej jako grunty orne. Zapisy studium są wiążące dla władz gminy podczas opracowywania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które powinny być zgodne z ustaleniami studium. Wymóg zgodności ze studium nie odnosi się natomiast do decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Teren przedmiotowej nieruchomości znajduje się poza granicami

obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W takim przypadku określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Decyzje o warunkach zabudowy

3.1. Decyzja na 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej (Decyzja z dnia 24.07.2017r. nr 2/2017)

Decyzja obejmuje teren wydzielonych działek o numerach od 200/4 do 200/21 oraz działkę przeznaczoną pod drogę gminną nr 200/3. W decyzji ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 18 budynków jednorodzinnych wolno stojących wraz z drogą gminną i urządzeniami budowlanymi.

Zawarte w tej decyzji wymagania i parametry dla nowej zabudowy są następujące:

- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 20 %;
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60 % powierzchni terenu inwestycji;
- linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji, linia nieprzekraczalna w odległości 15m od granicy z działką nr 195/4;
- szerokość elewacji frontowej – 10,0m z tolerancją do 20 %;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki lub okapu – do 7,0m;
- geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy ze spadkiem połaci od 20° do 45°;
- wysokość głównej kalenicy – do 10,0m.

3.2. Decyzja na 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej (Decyzja z dnia 23.02.2018r. nr 83/2017)

Decyzja obejmuje teren działki nr 200/22 i ustala warunki

zabudowy na 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących.

Ustalone w decyzji wymagania i parametry dla nowej zabudowy:

- linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodne z załącznikiem graficznym;
- odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 20%;
- szerokość elewacji frontowej: do 10m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 4m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 9m;
- układ połaci: dwu- lub wielospadowy o równych kątach pochylenia połaci dachowych;
- kąt nachylenia połaci: od 25° do 45°;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% pow. działki.

Warunki podziału geodezyjnego działki:

- minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej: 770m²;
- dojazd z dróg gminnych – dz. nr 199 i 211 oraz poprzez drogę wewnętrzną -dz. nr 200/3; minimalna szerokość wydzielanej drogi wewnętrznej – 10m;
- minimalna szerokość frontu działki – 20m;
- należy wydzielić pas o szerokości min. 3m , na poszerzenie dróg gminnych – dz. nr 199 i 211.

3.3. Decyzja na zabudowę jednorodziną bliźniaczą (Decyzja z dnia 03.04.2019r. nr 6/2019)

Decyzja obejmuje teren działek nr: 200/4, 200/5, 200/6, 200/7, 200/8, 200/10, 200/11, 200/14, 200/15, 200/16, 200/17, 200/18, 200/19, 200/20 i 200/21.

W decyzji ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie **26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (jeden budynek stanowi jeden segment zabudowy bliźniaczej) oraz 14 garaży wbudowanych.**

Ustalone w decyzji wymagania i parametry dla nowej zabudowy są następujące:

- linie zabudowy – nieprzekraczalne, zgodne z załącznikiem graficznym; odległość zabudowy od pozostałych granic działki – zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedniej linii napowietrznej średniego napięcia;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: do 25%;
- szerokość elewacji frontowej: do 21m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do gzymsu, attyki lub okapu): do 6m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub attyki): do 9m;
- układ połaci: dach płaski, dwu- lub wielospadowy o równych kątach pochylenia połaci dachowych; kąt nachylenia połaci: do 45°;
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% pow. działki.

V. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Zaopatrzenie w wodę

Zgodnie z opinią wydaną przez Elektrociepłownię Rosnowo Sp. z o.o. istnieje możliwość zaopatrzenia w wodę. W istniejącej drodze gminnej nieutwardzonej (dz. nr 195/4) przebiega sieć wodociągowa w110. Do wydzielonych działek położonych w głębi terenu należy zaprojektować i wybudować sieć wodociągową.

2. Sposób odprowadzania ścieków

W wydanych decyzjach o warunkach zabudowy ustalono docelowe podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu

wybudowania sieci dopuszczono umieszczenie zbiorników bezodpływowych na ścieki.

3. Energia elektryczna

Istnieje możliwość przyłączenia działek do sieci elektroenergetycznej. Operator sieci (Energia) w styczniu 2018r. wydał warunki techniczne podłączenia planowanego zespołu budynków jednorodzinnych na działkach nr 200/4 do 200/22 z mocą przyłączeniową 270kW.

4. Infrastruktura przesyłowa, możliwe kolizje

Przez teren działek 200/5, 200/6, 200/8, 200/9, 200/11, 200/12, 200/17, 200/18 przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Zgodnie z informacją zawartą w wydanych warunkach technicznych, projekt zagospodarowania terenu należy uzgodnić z Energia Operator S.A., a w przypadku wystąpienia kolizji z projektowaną zabudową należy wystąpić do Energia Operator S.A. oddział w Koszalinie z wnioskiem o wydanie warunków technicznych usunięcia kolizji. Koszty ewentualnego usunięcia kolizji w całości ponosić będzie właściciel nieruchomości.

VI. FORMY OCHRONY PRZYRODY

Teren przedmiotowych działek znajduje się poza obszarami, na których zostały ustanowione formy ochrony przyrody. W związku z tym na omawianych działkach nie obowiązują ograniczenia związane z formami ochrony przyrody. Najbliżej położonym obszarem chronionym jest sąsiadujący z nieruchomością od strony północnej, poprzez drogę gminną, obszar chronionego krajobrazu Dolina Radwi, a zarazem Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 – Dolina Radwi, Chocieli i Chotli.

VII. FORMY OCHRONY ZABYTKÓW

Nieruchomość znajduje się poza oznaczonymi w Studium strefami ochrony archeologiczno-konserwatorskiej. W razie odkrycia przedmiotu, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, należy

wstrzymać prace i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

VIII. KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy opracowano koncepcję zagospodarowania terenu w dwóch etapach (A i B) i dwóch wariantach.

Wariant 1

W wariancie tym przyjęto możliwość zaprojektowania na całym terenie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

W etapie A zaplanowano realizację 18 budynków o powierzchni od 799 m kw. do 1511 m kw na wydzielonych już działkach o numerach od 200/4 do 200/16. Powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków wyniesie od 92 m kw. do 240 m kw., a szacowana powierzchnia użytkowa budynków odpowiednio od 124 do 312 m kw., przy założeniu, że zaprojektowane zostaną budynki dwukondygnacyjne, w których druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe – mieszkalne. Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków w etapie A może wynieść 3879 m kw., przy czym budynki mogą mieć po jednym lub po dwa lokale.

W etapie B obejmującym teren działki nr 200/22, zgodnie z wydaną decyzją

o warunkach zabudowy zaplanowano podział na 16 działek budowlanych o powierzchni od 1100m kw. do 5837m kw. W tym etapie przewidziano zaprojektowanie 16 budynków mieszkalnych wolno stojących dwu-lokalowych. Powierzchnia zabudowy trzech budynków wyniesie po 195m kw., a trzynastu po 260m kw. Szacowana powierzchnia użytkowa budynków wyniesie odpowiednio 150m kw. i 200m kw., co przekłada się na około 75 lub 100m kw. powierzchni użytkowej jednego lokalu mieszkalnego. Powierzchnia użytkowa wszystkich budynków w etapie B może wynieść 3965 m kw., a łącznie w obu etapach 7844m kw.

W drugim wariantie wykorzystano wynikającą z decyzji o warunkach zabudowy możliwość zaprojektowania budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w etapie A, co zwiększa intensywność zabudowy. W etapie A zaplanowano 28 budynków w zabudowie bliźniaczej i 2 budynki wolno stojące, z czego 28 budynków można zaprojektować na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, a na pozostałe dwa budynki – na działce nr 200/13 należy uzyskać warunki zabudowy. Powierzchnia zabudowy budynków wynosi od 86 do 150m kw., co przekłada się na powierzchnię użytkową poszczególnych budynków mogącą wynieść od 120 do 210m kw. Zabudowa bliźniacza może mieć dachy płaskie. Etap B w tym wariantie stanowi modyfikację

W obu wariantach uwzględniono przebiegające przez teren linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Budynki zaplanowano tak, aby zachować odpowiednie odległości zabudowy od linii (pas ochronny) i uniknąć konieczności usunięcia kolizji poprzez skablowanie.

ROSNOWO
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU DZIAŁEK NR OD 2004 DO 20022
Etap A i B
wariant 2

KLASZ. TERENU - ETAP A

nr działki	Powierzchnia działki (m ²)	Powierzchnia zabudowy	% zabudowy
20004	1237	200	16
20005	1232	200	16
20006	880	150	17
20007	880	150	17
20008	880	150	17
20009	880	150	17
20010	880	150	17
20011	880	150	17
20012	880	150	17
20013	880	150	17
20014	1241	200	16
20015	1241	200	16
20016	1241	200	16
20017	1241	200	16
20018	880	150	17
20019	880	150	17
20020	880	150	17
20021	880	150	17
20022	1241	200	16
RAZEM	17328	3000	17

KLASZ. TERENU - ETAP B (DZIAŁKI NR 20023)

nr działki (ogólnokształc.)	Powierzchnia działki (m ²)	Powierzchnia zabudowy	% zabudowy
20023	1237	200	16
20024	1232	200	16
20025	880	150	17
20026	880	150	17
20027	880	150	17
20028	880	150	17
20029	880	150	17
20030	880	150	17
20031	1241	200	16
20032	1241	200	16
20033	1241	200	16
20034	1241	200	16
20035	880	150	17
20036	880	150	17
20037	880	150	17
20038	880	150	17
20039	880	150	17
20040	880	150	17
20041	1241	200	16
20042	1241	200	16
20043	1241	200	16
20044	1241	200	16
20045	880	150	17
20046	880	150	17
20047	880	150	17
20048	880	150	17
20049	880	150	17
20050	880	150	17
20051	880	150	17
20052	880	150	17
20053	880	150	17
20054	880	150	17
20055	880	150	17
20056	880	150	17
20057	880	150	17
20058	880	150	17
20059	880	150	17
20060	880	150	17
20061	880	150	17
20062	880	150	17
20063	880	150	17
20064	880	150	17
20065	880	150	17
20066	880	150	17
20067	880	150	17
20068	880	150	17
20069	880	150	17
20070	880	150	17
20071	880	150	17
20072	880	150	17
20073	880	150	17
20074	880	150	17
20075	880	150	17
20076	880	150	17
20077	880	150	17
20078	880	150	17
20079	880	150	17
20080	880	150	17
20081	880	150	17
20082	880	150	17
20083	880	150	17
20084	880	150	17
20085	880	150	17
20086	880	150	17
20087	880	150	17
20088	880	150	17
20089	880	150	17
20090	880	150	17
20091	880	150	17
20092	880	150	17
20093	880	150	17
20094	880	150	17
20095	880	150	17
20096	880	150	17
20097	880	150	17
20098	880	150	

1. Nieruchomość ma atrakcyjne położenie geograficzne.
2. Otoczenie ma wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe dzięki temu, że miejscowość położona jest nad jeziorem i w otoczeniu lasów. Daje to duże możliwości rekreacyjne.
3. Atrakcyjność położenia wynika również z dobrego

połączenia drogowego

z oddalonym o około 20km 100-tysięcznym miastem – Koszalinem, do którego można dojechać samochodem w około 25 minut.

4. Miejscowość Rosnowo posiada podstawową infrastrukturę techniczną umożliwiającą dostawy energii elektrycznej, wody i odbiór ścieków.
 5. Wieś posiada także infrastrukturę społeczną niezbędną dla funkcji mieszkaniowej: przedszkole, szkołę podstawową, placówkę pocztową, market „Stokrotka”.
 6. Wydane decyzje o warunkach zabudowy umożliwiają zaprojektowanie zespołu zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, w tym bliźniaczej.
 7. Projekt można zrealizować w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego lub uzyskać pozwolenia na budowę poszczególnych budynków i prowadzić sprzedaż wydzielonych działek wraz z pozwoleniami na budowę dla indywidualnych klientów.
 8. Teren ma potencjał do wygenerowania powierzchni mieszkalnej (PUM) wynoszącej od około 7800m kw. do około 8400m kw. w zależności od wyboru wariantu zabudowy.
 9. W zależności od sposobu sprzedaży działek i sposobu zagospodarowania terenu, realizacja poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych może być uwarunkowana koniecznością uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.
-

Do pobrania w PDF:

↓ **Operat urbanistyczny**

↓ **Koncepcja zagospodarowania – wariant 1**

↓ **Koncepcja zagospodarowania – wariant 2**

↓ **Koncepcja podziału działki 200/22 – wariant 1**

↓ **Koncepcja podziału działki 200/22 – wariant 2**

WYKONAWCA OPRACOWANIA:

Kancelaria urbanistyczno-prawna URBANO

Data opracowania:

03.04.2020r.

TEASER NIERUCHOMOŚCI | Wykonujemy Operaty Urbanistyczne dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (teasery nieruchomości), które opisują przeznaczenie terenu i potencjał inwestycyjny. Koncepcja zagospodarowania + Opis lokalizacji (położenie i otoczenie). Umożliwiamy właścicielom zaprezentowanie danych, które decydują o sprzedaży nieruchomości. Sprzedaż nieruchomości wraz z operatem urbanistycznym jest wygodna, profesjonalna i skuteczna.