

OPERAT URBANISTYCZNY NIERUCHOMOŚCI

Teren inwestycyjny w Rosnowie w powiecie koszalińskim z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej

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).

Rys. 1. Obrys nieruchomości na mapie ewidencyjnej



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

Forma władania: własność

Arkusze 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 powojkowe 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, atyki 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 są następujące:

- 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, atyki lub okapu): do 4m;
- wysokość zabudowy (do najwyższej położonej części kalenicy lub atyki): 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 są następujące:

- 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 jednorodzinna bliźniacza

(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 ZABYTEKÓW

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 wariantcie 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.

Obsługę komunikacyjną działek zaplanowano za pomocą wydzielonych dróg o parametrach dróg gminnych.

Wariant 2

W drugim wariantcie 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 wariantcie stanowi modyfikację wariantu 1. Główna różnica polega na tym, że zrezygnowano z poprowadzenia drogi przebiegającej przez środek terenu. Powierzchnie budynków pozostają bez zmian.

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.

IX. WNIOSKI

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 dostawę 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.

X. KONTAKT W SPRAWIE SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

E-mail: emax@onet.pl

Tel: 664 089 549

Wykonawca opracowania:

Kancelaria urbanistyczno-prawna URBANO

Data opracowania:

03.04.2020r.