

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie uchwalenia
zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Kołobrzeg w części obrębu Budzistowo

Zmiana studium wykonana została zgodnie z uchwałą Nr XII/93/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Budzistowo.

Teren zmiany studium obejmuje powierzchnię terenu około 24,00 ha, położoną w obrębie Budzistowo, przylegającą w dużej części do drogi wojewódzkiej nr 163 Kołobrzeg - Białogard – Wałcz. Teren ten użytkowany jest rolniczo i taka jest jego funkcja w obowiązującym studium. Wcześniej był on przedmiotem wstępnej lokalizacji projektowanych funkcji ale ze względu na brak sprecyzowania przebiegu projektowanego łącznika dróg krajowych nr 6 i 11 został wykluczony. Lokalizacja w tym miejscu wielofunkcyjnego ośrodka usługowego, w tym obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² jest wskazana ze względu na położenie terenu w bardzo bliskim sąsiedztwie Kołobrzegu, pełne jego uzbrojenie oraz dobre skomunikowanie z miastem, a w przyszłości z całym regionem po wybudowaniu łącznika dróg krajowych nr 6 i 11.

W trakcie prac projektowych przeprowadzono cały tok formalno – prawny, uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia. W wyniku ustaleń zmiany studium na powyższym terenie będzie można zlokalizować wnioskowane funkcje z zakresu przede wszystkim usług, w tym usług handlu o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m².

W trakcie wyłożenia projektu studium do publicznego wglądu Wnioskodawcy zmiany studium wnieśli uwagę dotyczącą zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy budynkami z 35 % do 55 % działek będących ich własnością i przeznaczonych pod zainwestowanie w ramach jednostki „UC,UW,P-I”.

Stanowisko Wójta w tej sprawie podtrzymujące wielkość 35% zostało przedstawione w rozstrzygnięciu Wójta Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu studium. Powierzchnia zabudowy budynkami 35% jest wielkością bardzo dużą, dużo większą, aniżeli wynikało z koncepcji przedłożonej przez Wnioskodawców i jest identyczną wielkością maksymalnej powierzchni zabudowy budynkami - 35% przyjętą w ramach studium dla podobnego przedsięwzięcia w obrębie Kądzielna. Na etapie studium określona wielkość 35 % powierzchni zabudowy budynkami terenu przeznaczonego pod zainwestowanie

w ramach jednostki „UC,UW,P-I” jest wielkością brutto, a więc odnosi się do wielu funkcji, które znajdują się na tym terenie. Natomiast w ramach planu miejscowego wielkości te ulegają zmianie, ponieważ odnoszą się do określonych funkcji na określonej działce i wówczas mogą wynosić znacznie więcej.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg
w części obrębu Budzistowo**

Na podstawie art.12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga co następuje.

Do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Budzistowo wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 06 sierpnia do 31 sierpnia 2012r. w wyznaczonym terminie wniesiono jedną uwagę zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych. Uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Kołobrzeg .

Uwag nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Kołobrzeg nie uwzględnia się.

Przewodniczący Rady Gminy

Julian Nowicki

Kołobrzeg, dnia 8 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Kołobrzeg w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Budzistowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647), art. 42 pkt 1, art.55 ust.1 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. Nr 199, poz 1277 ze zm.) Wójt Gminy Kołobrzeg rozstrzyga co następuje:

Do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Budzistowo wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 6 sierpnia 2012 r. do 31 sierpnia 2012 r. w wyznaczonym do dnia 25 września 2012 r. terminie wpłynęła jedna niżej podana uwaga:

1. S.C. AGROT Gospodarstwo Rolne w Budzistowie, Wojciech Rymaszewski, Waldemar Pietras, ul. Kołobrzaska 7, 78-100 Kołobrzeg – wnosi o dokonanie zmiany w zapisie projektu zmiany studium poprzez zastąpienie dotychczasowego zapisu określającego maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami powierzchni obszaru jednostki „UC,UW, P-I” z 35% na 55%.

Postanawiam nie uwzględnić wniesionej uwagi i pozostawiam zapis określający maksymalną powierzchnię zabudowy budynkami 35% powierzchni jednostki „UC,UW, P-I”

Uzasadnienie:

Na obszarze jednostki UC,UW,P-I oprócz powierzchni zabudowanej budynkami muszą znaleźć się również tereny przeznaczone pod inne funkcje - komunikacja, bardzo duże parkingi, tereny zieleni itp., również spod zabudowy budynkami muszą zostać wyłączone tereny pod 3 liniami wysokiego napięcia i w ich sąsiedztwie.

Tak więc na etapie studium określona wielkość 35% powierzchni zabudowy budynkami jednostki „UC,UW,P-I” jest wielkością brutto odnoszącą się do wielu funkcji, które znajdują się na terenie jednostki i jest wartością bardzo dużą. Natomiast w ramach planu miejscowego wielkości te ulegają zmianie, ponieważ odnoszą się do określonych funkcji na określonej jednostki i wówczas mogą wynosić znacznie więcej.

Przyjęcie w studium 35 % powierzchni zabudowy budynkami terenu przeznaczonego pod zainwestowanie stanowi znacznie większą wielkość, aniżeli wynika to z

koncepcji zainwestowania terenów (ok. 15%) przedstawionej przez S.C. AGROT
Gospodarstwo Rolne w Budzistowie we wniosku do zmiany studium.