a/a

Kołobrzeska Izba Gospodarcza

ul. Narutowicza 18B 78-100 Kołobrzeg

WPŁYNĘŁO
URZĄD MIASTA KOŁOBRZEG
WYDZIAŁ OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
2025 -05- 06
Ilość zał. ..... podpis Mucha

Kołobrzeg, dnia 6 maja 2025

Szanowna Pani
Anna Mieczkowska
Prezydent Miasta Kołobrzeg

Szanowna Pani Prezydent,

w związku z trwającymi pracami nad uchwaleniem Planu Ogólnego Gminy, Kołobrzeska Izba Gospodarcza uprzejmie zwraca uwagę na istotne zagrożenia związane z podejściem polegającym na ograniczeniu jego roli wyłącznie do inwentaryzacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Rozumiemy, że wdrożenie nowego narzędzia planistycznego w krótkim czasie może rodzić trudności organizacyjne i proceduralne, to jednak redukowanie planu ogólnego do funkcji porządkowej grozi poważnymi konsekwencjami dla ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

W szczególności chcielibyśmy wskazać na następujące zagrożenia:

1. Utrwalenie istniejącego chaosu przestrzennego – bez krytycznej analizy aktualnych dokumentów i decyzji plan ogólny może jedynie potwierdzić rozproszone, nieskoordynowane formy zabudowy, co jest sprzeczne z ideą porządkowania przestrzeni.
2. Brak strategicznej wizji rozwoju – plan ogólny powinien być dokumentem kierunkowym i spójnym z innymi politykami publicznymi (transportową, społeczną, środowiskową), a nie jedynie pasywnym opisem stanu istniejącego.
3. Zaniechanie bilansu terenów i analizy chłonności przestrzeni – nieuwzględnienie realnych potrzeb demograficznych i gospodarczych może prowadzić do przeszacowania terenów pod zabudowę lub do ich nieuzasadnionej blokady.
4. Zwiększone ryzyko kolizji z aktami prawa miejscowego – w przypadku nieprzejrzystego lub niespójnego przeniesienia obowiązujących ustaleń do nowego dokumentu może dojść do sytuacji, w których decyzje administracyjne będą podważane.
5. Brak adekwatnych wskaźników urbanistycznych i stref planistycznych – co może utrudnić wydawanie decyzji o warunkach zabudowy oraz ograniczyć narzędzia kontroli i kształtowania przestrzeni.

Dodatkowo należy podkreślić, że brak wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod inwestycje grozi stagnacją gospodarczą i ograniczeniem możliwości rozwoju gminy. Dotyczy to w szczególności terenów pod zabudowę mieszkaniową, odpowiadających na rosnące potrzeby demograficzne, terenów usługowych, wspierających rozwój lokalnej przedsiębiorczości, oraz terenów przemysłowych, zwłaszcza tych przeznaczonych pod inwestycje związane z pozyskiwaniem energii z odnawialnych źródeł. Plan ogólny powinien

zatem przewidywać potencjał rozwojowy, zamiast jedynie powielać istniejące ustalenia, które mogą być już niewystarczające w obliczu aktualnych wyzwań społecznych, gospodarczych i klimatycznych.

W świetle powyższego apeluję, w imieniu podmiotów zrzeszonych w KIG o traktowanie Planu Ogólnego Gminy jako realnego narzędzia strategicznego, które ma nie tylko porządkować przestrzeń, ale także odpowiadać na przyszłe potrzeby mieszkańców i chronić interes publiczny.

Z wyrazami szacunku

Aleksander Bołko
Prezes Zarządu Kołobrzeskiej Izby Gospodarczej