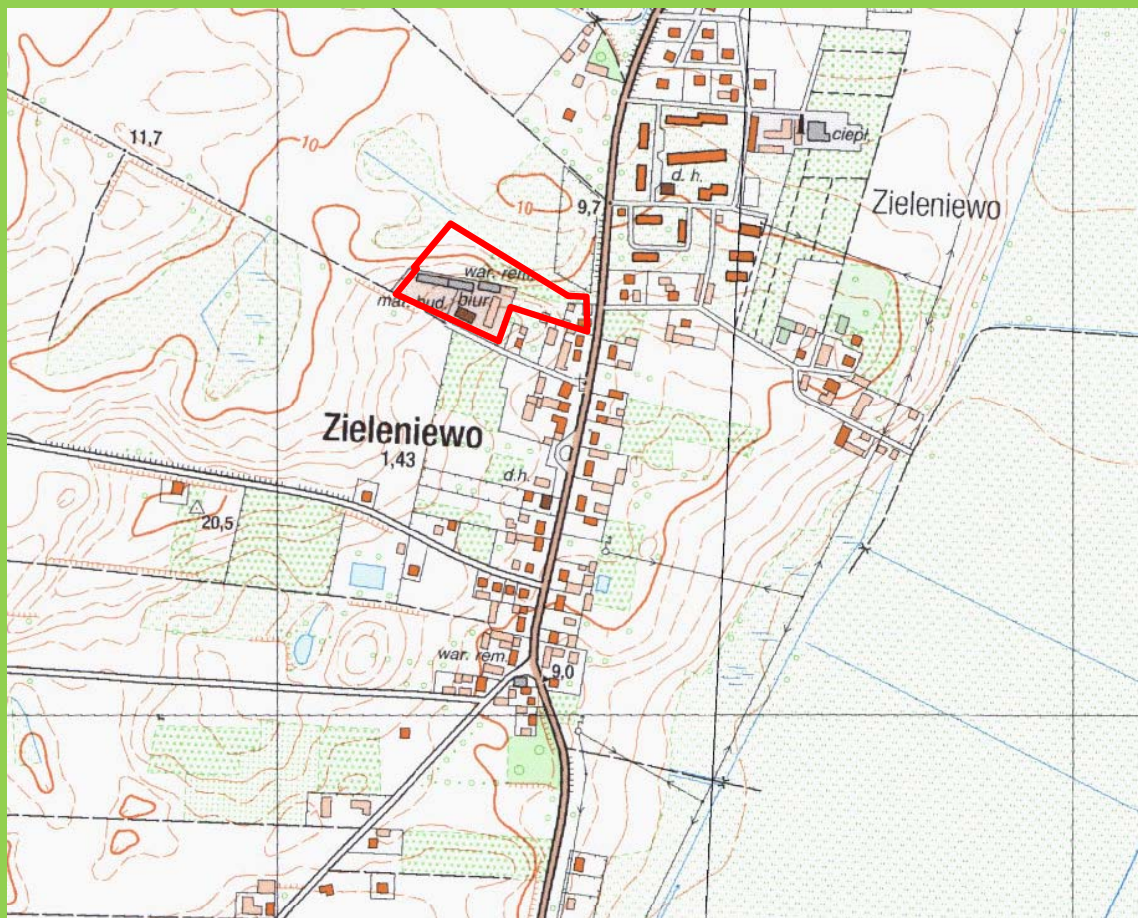


# PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

SPORZĄDZONA DLA POTRZEB PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KOŁOBRZEG DLA CZĘŚCI OBRĘBU ZIELENIEWO W  
ZAKRESIE OBSZARU OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 133/1, 133/2,  
136/1, 136/2, 136/3, 137/1



opracowanie:  
mgr gosp. przestrzennej  
Anna Siekierska

Kołobrzeg, wrzesień 2020 – czerwiec 2021

## Spis treści:

	<b>strona</b>
1. Podstawy prawne i cel opracowania.....	4
2. Metoda opracowania.....	6
3. Zadania i cele miejscowego planu w oparciu o powiązanie z innymi dokumentami.....	8
4. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska przyrodniczego:.....	12
4.1 Położenie terenu, obecne użytkowanie.....	13
4.2 Regionalizacja fizyczno-geograficzna i geomorfologia.....	17
4.3 Warunki geologiczno – gruntowe.....	17
4.4 Wody powierzchniowe.....	18
4.5 Wody podziemne i występujące surowce mineralne.....	18
4.6 Gleby.....	21
4.7 Świat roślinny i zwierzęcy.....	21
4.8 Warunki klimatyczne.....	22
4.9 Topoklimat.....	24
4.10 Przyrodnicze uwarunkowania i predyspozycje zagospodarowania terenu.....	25
5. Potencjalne zmiany stanu środowiska przyrodniczego zaistniałe w przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	27
6. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem w projekcie planu.	28
7. Analiza i ocena istniejących problemów ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, tj. na:	29
7.1 Parki Narodowe.....	29
7.2 Rezerваты Przyrody.....	29
7.3 Parki Krajobrazowe .....	30
7.4 Obszar Chronionego Krajobrazu.....	30
7.5 Obszar Natura 2000.....	30
7.6 Pomniki Przyrody .....	30
7.7 Stanowiska Dokumentacyjne.....	30
7.8 Użytki Ekologiczne.....	30
7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe.....	30
7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.....	30
7.11 Obszar i teren górniczy.....	30
7.12 Strefy ochrony uzdrowiska.....	30
7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej.....	30
8. Obszary i obiekty proponowane do ochrony.....	31
9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te	31

cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.

10	Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko z uwzględnieniem zależności między następującymi elementami środowiska oraz oddziaływaniami na te elementy wzajemnie, a w szczególności na:	31
10.1	Różnorodność biologiczną.....	32
10.2	Ludzi.....	32
10.3	Rośliny i Zwierzęta.....	34
10.4	Wodę.....	35
10.5	Powietrze.....	35
10.6	Powierzchnię ziemi.....	36
10.7	Krajobraz.....	37
10.8	Klimat.....	38
10.9	Zasoby naturalne.....	38
10.10	Zabytki.....	38
10.11	Dobra materialne.....	38
11	Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....	38
12	Przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, w tym także wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.....	39
13	Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	39
14	Wnioski i zalecenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	39
15	Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	41

## 1. Podstawy prawne i cel opracowania.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem wprowadzonym ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska opublikowaną w Dzienniku Urzędowym w dniu 20 czerwca 2001 r. (Dz. U. z. 2001 r. Nr 62, poz.627 z późn. zm.), a następnie utrzymaną w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227 z późn. zm.).

Stanowi ona znaczący element systemu planowania przestrzennego, który został wprowadzony do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, z późn. zmianami) i utrwalony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn .zm.).

„Prognozę...” należy wykonywać obligatoryjnie dla każdego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a od 2008 r. również dla każdego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub miasta.

Uzyskuje ona moc prawną z chwilą wyłożenia projektu studium lub/i planu do publicznego wglądu, lecz nie podlega uchwaleniu jak studium, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, do którego jest wykonywana.

Prognoza jest elementem systemu ocen oddziaływania na środowisko odnoszących się do dokumentów planistycznych przetransportowanym do prawa polskiego w ramach jego dostosowania do przepisów Unijnych.

Zakres problematyki jej opracowania określa art. 51, ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz.283, poz.284).

Zgodnie z obowiązującym systemem prawnym prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uprzednim uzgodnieniu zakresu i stopnia szczegółowości informacji w niej wymaganych.

Jednym z celów wprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko była właściwa ocena oddziaływania na środowisko skutków realizacji danego miejscowego planu lub studium danego obszaru, a także zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w przeprowadzanym postępowaniu.

Nadmienia się również, że zgodnie z art. 48 ust. 1 i ust. 1a 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.247, poz.784 i poz.922) organ opracowujący projekt dokumentu planu lub studium, po uzgodnieniu z właściwymi organami, tj. Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym może odstąpić od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, jeżeli uzna, że realizacja postanowień tego dokumentu dotyczy niewielkich modyfikacji przyjętych już dokumentów np. wówczas, gdy działania zaplanowane do zrealizowania w ramach zmiany miejscowego planu dotyczą niezbyt istotnych zmian dla środowiska w stosunku do przyjętego już dokumentu.

W przypadku poddanej analizie zmianie miejscowego planu ww. art. może mieć zastosowania, jednak sporządzono nową Prognozę Oddziaływania na Środowisko dla zmiany dotychczasowego planu opracowanego jako nowy plan, który polega przede

wszystkim na rozszerzeniu i modyfikacji funkcji terenu oraz zmianie niektórych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Informuje się również, że przedmiotem niniejszego planu jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób bardziej racjonalny niż dotychczas i jednocześnie nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

Zgodnie z art. 52 ust. 3 ww. ustawy Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej w porozumieniu z Ministrem do spraw środowiska oraz Ministrem właściwym do spraw zdrowia może określić w drodze rozporządzenia, dodatkowe wymagania, jakim powinna odpowiadać prognoza, jednak po dziś dzień takie rozporządzenie nie zostało wydane. W związku z powyższym obecnie obowiązują zapisy art. 51 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 (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz.247, poz.784 i poz.922) określające zawartość prognozy oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem zakresu jaki wskaże RDOŚ i PPIS.

Prognoza oddziaływania na środowisko powinna być dostosowana do terenu objętego granicami sporządzenia danego opracowania, jak i uwzględnić planowane zmiany tego obszaru. Powinna ona przede wszystkim umożliwić ocenę skutków przyjmowanych dokumentów.

Prognoza oddziaływania na środowisko powinna służyć zarówno możliwym korektom przyjętych rozwiązań planistycznych, jak i umożliwić spójną ocenę skumulowanych oddziaływań na sąsiadujących terenach objętych różnymi dokumentami, a także określić ramy późniejszego monitorowania skutków przyjętych rozwiązań.

W odniesieniu do wpływu na obszary Natura 2000 [...] prognoza może warunkować dopuszczalność uchwalenia planu miejscowego lub studium uwarunkowań.

Mając na uwadze powyższe, w ramach realizacji niniejszego opracowania wykorzystane zostały również wymagania innych aktów prawnych związanych z ochroną środowiska, a także pozostałych przepisów odrębnych. Nadmieniamy również, że głównym celem opracowania niniejszej „prognozy...” jest analiza istniejącego stanu środowiska przyrodniczego oraz jego potencjalne zmiany w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, jakim jest w tym przypadku miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Najważniejsze jest jednak określenie skutków wynikających ze zmiany sposobu zagospodarowania terenu, jego wpływu na poszczególne elementy i całość środowiska oraz warunki życia i zdrowie ludzi.

Opracowany dokument Prognozy oddziaływania na środowisko, ma za zadanie analizować i oceniać przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz zabytki, w tym oddziaływania bezpośrednio, pośrednio, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne z uwzględnieniem zależności między poszczególnymi elementami i oddziaływaniami na te elementy.

Dokument ten, powinien również zawierać rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji uchwały dotyczącej **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.**

Opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko powinna również uwzględniać wzajemne relacje, pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, przede wszystkim - ich wpływ na środowisko.

Podsumowując należy stwierdzić, że „prognoza...” powinna mieć charakter dynamiczno-funkcjonalny, to znaczy powinna podkreślać aspekt zmian projektowanego zagospodarowania w czasie.

**Należy pamiętać również, że w omawianym dokumencie dominują relacje człowiek - środowisko, wyrażane prognozowanym wpływem postulowanych form zagospodarowania na przyrodę, co jest niezwykle ważnym aspektem przedmiotowego dokumentu.**

## **2. Metoda opracowania.**

„Prognozę ...” opracowano w oparciu o metodę indukcyjno – opisową, polegającą na łączeniu w logiczną całość wszystkich zebranych informacji o środowisku, oraz mechanizmach i prawidłowościach nim rządzących. Znaczącym elementem opisanej metody była wizja lokalna przeprowadzona w dniu 16 marca 2021 r. i w dniu 9 maja 2021 r., (szczegółowa inwentaryzacja terenu), która to pozwoliła na określenie aktualnego stanu środowiska przyrodniczego, jego użytkowania, podatności na degradację i realnych możliwości podniesienia jego jakości.

W opisanej metodzie, posłużono się również, szeregiem opracowań branżowych, stanowiących materiały archiwalne, do których należą:

- 1) Atlas hydrogeologiczny Polski, zeszyt 2, wydawnictwo Geologiczne, Warszawa 1986 r.
- 2) Błażejczyk K., 1990. Zróżnicowanie biotopoklimatyczne wybranych typów krajobrazu, [w:] J. Grzybowski (red.), Problemy współczesnej topoklimatologii, Conf. Pap., IGiPZ PAN, 4, 175-187;
- 3) Directive 2002/49/EC of the European Parliament and the Council relating to the assessment and management environmental noise (Official Journal L 189, 18/07/2002 P. 0012 – 0026).
- 4) Dostępne dokumenty planistyczne.
- 5) Gminna Ewidencja Zabytków dla gm. Kołobrzeg - zabytki nieruchome;
- 6) Kondracki J., Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, 1994 r. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 7) M. Siekierski, Zestawienia wniosków złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 - dwa zestawienia tabelaryczne nadesłane z wyniku podjęcia Uchwały w 2019 r. i jej zmiany w 2021 r.
- 8) Mapa hydrograficzna Koszalin - Arkusz, wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, Rzeszów 2007 r., skala 1:50 000
- 9) Mapa hydrograficzna, skala 1:50000, arkusz Gościno, wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii (według stanu VII - VIII.2006 r.)
- 10) Mapa sozologiczna Koszalin - Arkusz, wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii, Poznań, Rzeszów 2007 r., skala 1:50 000
- 11) Mapa sozologiczna, skala 1:50000, arkusz Gościno, wyd. Główny Urząd Geodezji i Kartografii (według stanu z dnia 31.01.2007r.).
- 12) Mapy ewidencji gruntów i wypisy z rejestru gruntów wg. stanu na luty 2021 r.

- 13) Objąsnienia do mapy Geoórodowiskowej Polski 1:50000, Arkusz Goóscino (79), Opracowanie: Państwowý Instytut Geologiczny, Państwowý Instytut Badawczy, Warszawa 2009.
- 14) Państwowý Powiatowý Inspektor Sanitarny w Kołobrzegu, Dot. opinii sanitarnej na temat uzgodnienia zakresu i stopnia szczególowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na órodowisko z dnia 10 maja 2021 r. (znak: NZNS.9022.2.1.2021)
- 15) Pawlas K., Wpływ hałasó na człowieka, Problemy Higieny, nr 61, 1999,
- 16) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin, Wyk. Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego, pod kierunkiem dyrektora S. Dendewicza, Wyd. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego, Szczecin, październik 2010 r.
- 17) Plichta B., Geotechniczne warunki posadowienia dla budynku pełniącego funkcję domu pomocy społecznej na dz. 136/1, 136/2 i 136/3 przy ul. Kwiatów Polskich w m-óci Zieleniewo, gm. Kołobrzeg, Koszalin, sierpień 2018 r.
- 18) PN-87/B-02151/02 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.
- 19) Podstawowe Opracowanie Ekofizjograficzne gminy Kołobrzeg, Pracownia Projektowa GEO-GRAF, Lipiec 2008 r.
- 20) Projekt Uchwały Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.
- 21) Regionalny Dyrektor Ochrony Órodowiska, Wniosek dot. uzgodnienia zakresu i stopnia szczególowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na órodowisko z dnia 07 maja 2021 r. (znak: WOPN-OS.411.31.2021.KM).
- 22) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2010 rok, WIOÓ;
- 23) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2013 rok, WIOÓ;
- 24) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2014 rok, WIOÓ;
- 25) Roczna ocena jakości powietrza dla województwa zachodniopomorskiego za 2017 rok, WIOÓ;
- 26) Stan órodowiska w województwie zachodniopomorskim, Raport 2017, Praca zbiorowa, publikacja Szczecin 2017 r.
- 27) Starkel L., Geografia Fizyczna Polski. Órodowisko Przyrodnicze, , Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 28) Stawicka-Wałkowska M.: Czynniki akustyki w projektowaniu urbanistycznym, ITB, Warszawa 1988.
- 29) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, Uwarunkowania i Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, Ujednolicony tekst studium, Kołobrzeg 1998-2000, ostatnia zmiana z dnia 29 października 2020 r. (Uchwała Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.).
- 30) Uchwała Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania

- przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo wraz z uzasadnieniem i analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu
- 31) Uchwała Nr XXV/236/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 lutego 2021 r. zmieniająca Uchwałę Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 wraz z uzasadnieniem;
  - 32) Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego (operat generalny), wyd. Biuro Konserwacji Przyrody, Szczecin, luty 2010 r.
  - 33) Wnioski złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.

„Prognozę...” opracowano w oparciu o obecny stan informacji o środowisku przyrodniczym oraz przewidywanym zainwestowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terenu.

Przedmiotowej analizie i ocenie poddano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, wywołany Uchwałą Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2019 r. i zmieniony Uchwałą Nr XXV/236/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 lutego 2021 r. zmieniającą uchwałę Nr IX/81/2019 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo.

Projekt ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zieleniewo w zakresie ww. działek posiada ściśle określone ustalenia realizacyjne dotyczące przedmiotowego terenu, zawarte w części tekstowej (Uchwała) i graficznej (rysunek planu).

Przy opracowaniu niniejszej prognozy posłużono się między innymi metodą porównawczą, wykorzystując wiedzę o funkcjonowaniu środowiska jako całości, jak również posiadaną wiedzę na temat przedmiotowego terenu (jego uwarunkowań przyrodniczych) oraz przyszłościowych skutkach realizacji niniejszej Uchwały dla potrzeb. której opracowywana jest niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko.

Reasumując: Przedmiotowy dokument został sporządzony na podstawie dostępnej informacji o środowisku, a także jego potencjalnej zmiany wynikłej z realizacji postanowień przedmiotowej uchwały jakim jest opracowany projekt miejscowego planu.

### **3. Zadania i cele miejscowego planu w oparciu o powiązanie z innymi dokumentami.**

Głównym zadaniem opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób bardziej racjonalny niż dotychczas i jednocześnie nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

Sporządzenie przedmiotowego projektu miejscowego planu podyktowane jest potrzebą zapewnienia oprócz funkcji typowo mieszkaniowej również funkcji ochrony zdrowia, tj.



zakładów opieki medycznej (budynków instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usług odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi, których brak jest w mieście jak i gminie Kołobrzeg.

Nadmienia się również, że do czasu uchwalenia przedmiotowego planu, do którego sporządzana jest niniejsza prognoza, obowiązują ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo uchwalonego uchwałą Nr XLVII/306/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r., które to w sposób niewystarczający zapewniają potrzebę inwestycyjną Gminy jak i inwestorów chcących zrealizować zaplanowane obiekty, na tym terenie, które jednocześnie będą służyć mieszkańcom zarówno Gminy jak i Miasta Kołobrzeg.

Mając na uwadze powyższe, a także zaproponowane, rozwiązania planistyczne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, objętego niniejszą prognozą, stwierdza się, że rozwiązania te odzwierciedlają zaistniałe potrzeby oraz zamierzenia inwestycyjne Gminy oraz w pewnym stopniu prywatnych inwestorów, tak aby objęty planem obszar stał się nową atrakcyjną wizytówką gminy Kołobrzeg.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 9, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) powiązany jest ściśle z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego Uchwałą Nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r. (tekst ujednolicony).

Studium uwarunkowań i kierunków gminy Kołobrzeg wskazuje na kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, tj. na właściwe kształtowanie struktur funkcjonalno – przestrzennych w odniesieniu do nowych inwestycji w gminie.

Na obszarze opracowania niniejszego planu zgodnie z załączonym załącznikiem graficznym (patrz załącznik Nr 1 - *Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg*) wskazuje ono, na następujące kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów funkcjonalnych gminy, tj.:

Przedmiotowy teren położony jest w **pasie przejściowym, środkowym przylegającym do pasa nadbrzeżnego** (wsie **Zieleniewo**, Budzistowo, Korzystno, Korzyścienko, Niekanin, Stramnica). *"Predysponowany jest on do rozwoju różnorodnych funkcji w tym funkcji dla których nie ma miejsca w Kołobrzegu. Jest to obszar silnej urbanizacji na którym funkcja rolnicza zaczyna schodzić na dalszy plan zaczyna dominować budownictwo mieszkaniowe, zakłady usługowe i produkcyjne, turystyka. Jest to bardzo ważny i perspektywiczny obszar rozwojowy gminy, który wymaga specjalnego traktowania w przyszłości. Chodzi głównie o rozwój infrastruktury technicznej, właściwe powiązanie z Kołobrzegiem oraz stworzenie warunków lokalizacji na tym obszarze zakładów produkcyjnych i usługowych, które powinny obok turystyki stanowić o przyszłości gminy".*

W strefie terenów:

**MW** - Kierunki studium - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

**MN** - Kierunki studium - Mieszkalnictwo i Usługi (inna działalność według ustaleń planów).

**MR** - Kierunki studium - Wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie. *"Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. **O ostatecznym przeznaczeniu terenów decydują ustalenia planu miejscowego uzależniające***

**zabudowę i rodzaj przeznaczenia przede wszystkim od występowania na etapie sporządzania planu minimum następującej publicznej (nie lokalnej) infrastruktury technicznej** - wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna i droga o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk) obsługującej przylegającą do niej zabudowę (znajdującą się fizycznie w terenie w trakcie sporządzania planu), zlokalizowaną w odległości maksymalnie 100 m od projektowanej do zabudowy działki".

Wytyczne architektoniczno – urbanistyczne zgodnie ze Studium "nie odnoszą się do zabudowy plombowej, istniejących podziałów ewidencyjnych terenów zabudowanych lub sytuacji w których nie mogą być spełnione ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne.

**Uwaga:** Wszystkie powyższe wytyczne w zakresie planowania przestrzennego i architektoniczno-urbanistycznego należy traktować jako wytyczne dla odpowiednich obszarów występujących na obszarze gminy o ile inaczej nie stanowią wytyczne szczegółowe."

**Ostateczny wybór przeznaczenia terenów z zakresu przypisanego w ramach zapisanego oznaczenia terenu na rysunku studium zostanie dokonany na etapie sporządzenia planu miejscowego.**

Planowana inwestycja jest więc niesprzeczna z obecnie obowiązującym studium.

Mając na uwadze powyższe oraz przeprowadzoną analizę zapisów projektu miejscowego planu, do którego opracowywana jest niniejsza prognoza, stwierdza się, że opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, **nie narusza w żaden sposób ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg**, a zaproponowane w poddanym analizie dokumencie rozwiązania planistyczne realizują zapisy kierunków studium, w jakim się ma ta część gminy rozwijać.

Zapisy przedmiotowego planu odzwierciedlają również obecne i przyszłe potrzeby gminy dla tego terenu, jak i zamierzenia prywatnych inwestorów.

Zgodnie z art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) zakres ustaleń planu miejscowego, dla potrzeb którego sporządza się niniejszą prognozę obejmuje:

- 1) "przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów

*priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;*

- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*
- 9) *szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;*
- 10) *zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 11) *sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;*
- 12) *stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4".*

*W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb również:*

- 1) *granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;*
- 2) *granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;*
- 3) *granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji (...)*
- 3a) *granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko (...);*
- 4a) *granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;(...)*
- 5) *granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;*
- 8) *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;(...)*
- 10) *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.*

Przedmiotowy Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala:

- 1) *sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;*
- 2) *minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.*

Zgodnie z ust. 4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.) również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.

W związku z powyższym opracowanym planem zostały objęte (patrz załącznik nr 2 - załącznik Nr 1 do Uchwały, rysunek planu):

- 1) *granice obszaru objętego planem;*
- 2) *nieprzekraczalne linie zabudowy;*
- 3) *przeznaczenie terenów;*
- 4) *symbole i oznaczenia terenów;*
- 5) *granica strefy B pośredniej ochrony konserwatorskiej;*
- 6) *obiekty w ruinie do likwidacji;*
- 7) *drzewa do zachowania;*
- 8) *miejsca proponowanych wjazdów na teren **MW,U**;*
- 9) *wymiarowanie linii zabudowy.*

W opracowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 wyznaczone zostały tereny o następującym podstawowym przeznaczeniu terenu (wg. rysunku planu – załącznik Nr 2), tj. tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW,U**, określające możliwość rozmieszczenia:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi);
- usług oświaty - przedszkole;
- usług nieuciążliwych (usługi zdrowia, gastronomii, handlu);
- parkingów i dróg obsługi jako drogi wewnętrzne;
- obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastruktury technicznej, zieleni.

Nadmienia się również, że w/w miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje wprowadzenie uszczegółowionych zapisów, w ramach wyznaczonego przeznaczenia terenu oraz szczegółów dotyczących typu i parametrów zabudowy, tj. możliwego zagospodarowania terenu, czyli zasad zagospodarowania terenu, warunków w zakresie dopuszczalnej formy i gabarytów zabudowy, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługę komunikacyjną oraz zasad i warunków podziału nieruchomości.

Podkreśla się również, że teren objęty miejscowym planem był również wcześniej terenem inwestycyjnym, a projektowane (przyszłe) zagospodarowanie terenu jest kontynuacją wcześniej przyjętych założeń z dostosowaniem do obecnych potrzeb inwestycyjnych zasięgu powiatu Kołobrzeg.

#### **4. Charakterystyka stanu środowiska przyrodniczego.**

##### **4.1 Położenie terenu, obecne użytkowanie.**

Teren opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 obejmuje powierzchnię 1,6469 ha i zlokalizowany jest w NE części Gminy Kołobrzeg, a dokładnie w miejscowości Zieleniewo, po północno-zachodniej stronie od drogi powiatowej oraz w północnej części powiatu Koszalińskiego, w północnej części województwa zachodniopomorskiego.

Miejscowość Zieleniewo posiada współrzędne geograficzne 54°08'49,4"N 15°33'25,9"E.

Granice objęte terenem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmują działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.

Analizowany teren posiada rozciągłość południkową około 125 m i równoleżnikową około 190 m.

Obszar objęty procedurą planistyczną jest terenem położonym na niewielkim wzniesieniu, częściowo zabudowanym (pozostałość mechaniki pojazdowej i salonu samochodowego), a częściowo leżącym odłogiem, niegdyś użytkowanym jako ogród przy zagrodzie. Wzdłuż płotu od ulicy Kwiatów Polskich miejscami rosną drzewa (głównie świerki - świerk pospolity, buk i topola czarna), całość terenu porasta trawa. Na obszarze objętym planem od strony N rosną miejscami grusze i tawuły - parz załącznik Nr 3 do niniejszej prognozy.

Widok z lotu ptaka na obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Zdjęcie lotnicze 1- z granicami opracowania mpzp. - źródło pochodzenia (serwis <https://www.google.com/maps/place>)

#### 4.2 Regionalizacja fizyczno – geograficzna i geomorfologia .

Gmina Kołobrzeg, jak i miejscowość Zieleniewo zgodnie z trójstopniowym podziałem fizycznogeograficznym położone jest w obrębie prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego (31), podprowincji Pobrzeże Południowobałtyckie (313) oraz makroregionie Pobrzeże Koszalińskie (313.4) i mezoregionie Wybrzeże Słowińskie (313.41) (*Geografia Fizyczna Polski*: J. Kondracki 2001 r.).

Prowincja Niżu Środkowo-Europejskiego rozciąga się od terenów deltowych Skaldy, Mozy oraz Renu na zachodzie poza deltę Wisły oraz po dolny i środkowy bieg tej rzeki na wschodzie. Od strony północnej prowincja ta przylega do mórz: Bałtyckiego i Północnego, natomiast od strony południowej ograniczają ją wzniesienia Średniogórze i Wyżyn Środkowoeuropejskich, Masywu Czeskiego i Wyżyn Polskich. Na powierzchni Niżu Środkowoeuropejskiego występują piaski, gliny i ropy związane z nasuwaniem się i zanikaniem plejstocenów. Klimatycznie prowincja znajduje się pod przeważającym wpływem oceanicznych mas powietrza, przy średnich rocznych sumach opadów od 450 mm do 700 mm, oraz średnich temperaturach roku od 7°C do 9°C.

Podprowincję Pobrzeże Południowobałtyckie „tworzy pas o szerokości od kilku do kilkudziesięciu kilometrów wzdłuż południowych wybrzeży Bałtyku od Zatoki Kilońskiej

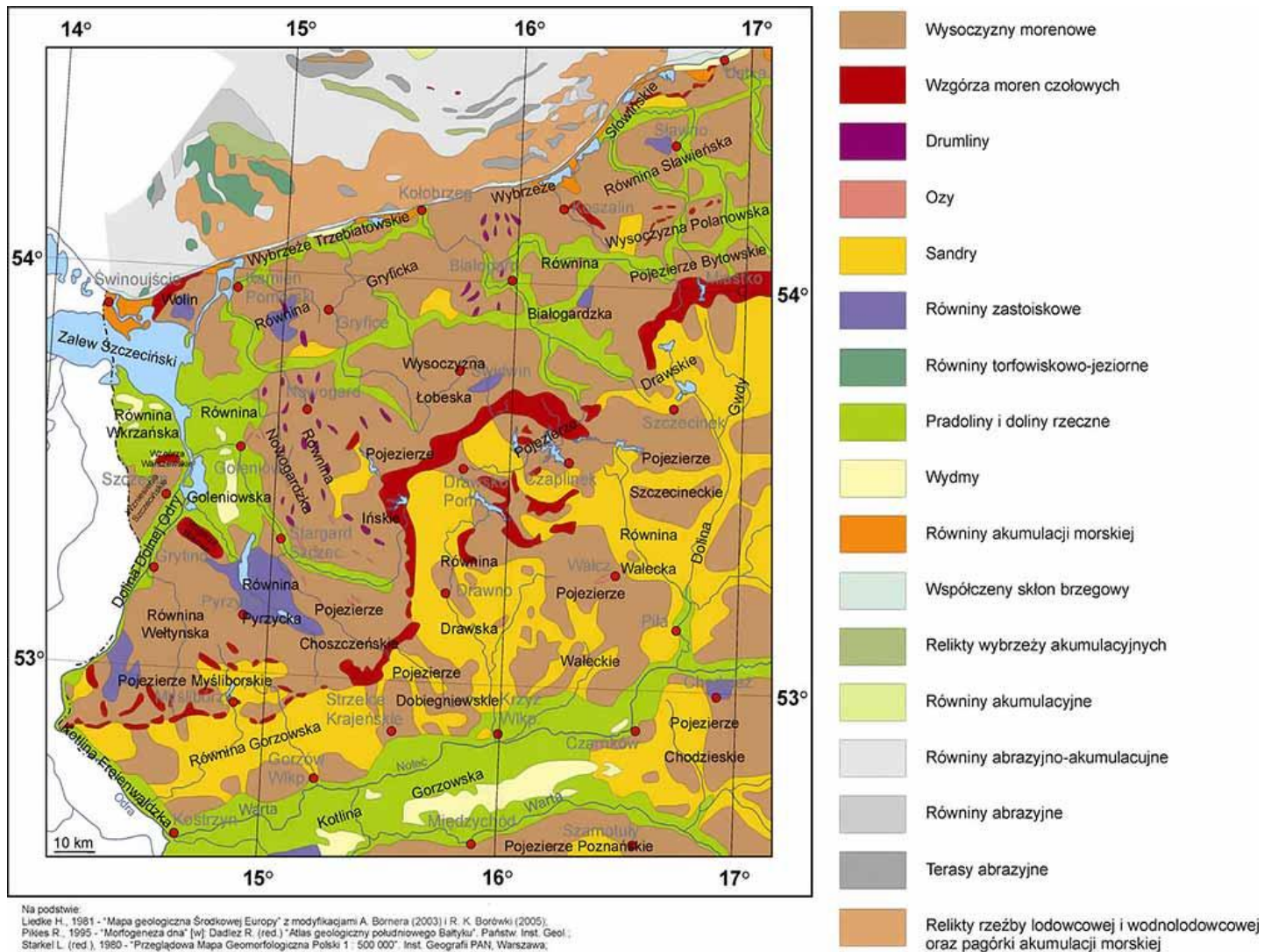
po Zalew Wiślany włącznie i oprócz krajobrazów nadmorskich z ujściami rzek obejmują ją przecięte siecią pradolin równiny morenowe położone poniżej 100 m n.p.m, z nielicznymi wzgórzami przekraczającymi tę wysokość” (*Geografia Fizyczna Polski - Środowisko Przyrodnicze*: L. Starkel). Wśród krajobrazów nadmorskich wyróżniono (J. Kondracki 1960) wydmy, deltowy i jezierno - bagienny. Do tej charakterystyki można jeszcze dodać krajobraz wzgórz glacialnych (A. Richling 1984), opadających ku morzu podciętymi przez fale urwiskami. Większe wygięcia linii brzegowej tworzy Zatoka Pomorska z Zalewem Szczecińskim oraz Zatoka Gdańska z Zalewem Wiślany i nieco drugorzędą Zatoką Pucką.

Pomiędzy Zatoką Pomorską a Zatoką Gdańską linia brzegowa jest wyrównana poprzez działalność fal morskich, gdzie klimat Pobrzeży Południowobałtyckich znajduje się pod wpływem morza.

Klimat Pobrzeży Południowobałtyckich cechuje się łagodnymi zimami i niezbyt upalnymi latami, przy średnich rocznych sumach opadów na poziomie ok. 600 mm.

Makroregion Pobrzeże Koszalińskie (313.4) charakteryzuje się słabo rozwiniętym, wyrównanym wybrzeżem wraz z kilkunastoma płytkimi jeziorami nadmorskimi. Towarzyszy mu od strony lądu 25 - 30 km pas wysoczyzn morenowych, porozcinany dolinami rzek bezpośredniego zlewiska Bałtyku, tj. Parsęty, Grabowej, Wieprzy, Słupi, Łupawy, Łeby, i Piaśnicy oraz częściowo martwymi odcinkami łączących je pradolin utworzonych podczas recesji fazy pomorskiej należących do ostatniego zlodowacenia.

Wysoczyzny morenowe podzielono na cztery człony: Równinę Białogardzką , Równinę Sławińską, Wysoczyznę Damnicką i Wysoczyznę Żarnowiecką.



Według dalszego podziału na mezoregiony fizyczno-geograficzne Zieleniewo położone jest w obrębie Wybrzeża Słowińskiego (313.41, Kondracki 1994).

Wybrzeże to stanowi wąski pas lądu od ujścia Parsęty po Kępę Swarzewską wzdłuż brzegu Bałtyku o długości 200 km i powierzchni około 1120 km<sup>2</sup>.

Na jego krajobraz składają się: plaża, nadmorskie wydmy, nadbrzeżne jeziora i bagna oraz elementy rzeźby polodowcowej, do których należy przede wszystkim wznoszący się łuk morenowy nad jeziorem Gardno, który osiąga swą kulminację w Rowokołu (115 m n.p.m.). Charakteryzuje się on również podciętą falezą koło Poddębna (na wschód od Ustki).

Linia brzegowa jest wyrównana przez działalność fal, abradujących wysoczyzny morenowe i budujących wały brzegowe, przekształcane przez wiatr w wydmy, które odcinają od morza płytkie jeziora. Łącznie zajmują one powierzchnię 172,6 km<sup>2</sup>, tj. około 1/6 regionu. Znaczniejszymi obiektami bagiennymi są Bielawskie Błota koło Karwi na wschodnim krańcu regionu i bagna na południu od jeziora Łebsko. Większe jeziora są zasilane przez rzeki: Łebsko przez Łebę, Gardno przez Łupawę, Bukowo przez Grabową, Jamno przez mniejsze ciek (Dzierżęcinka, Unieść).

Obszar opracowania miejscowego planu położony jest w obrębie zlewiska Parsęty, która uchodzi bezpośrednio do morza. Strefa nadmorska, którą jest Wybrzeże Słowińskie, przedstawia swoisty geosystem przyrodniczy, w którym na środowisko lądu nakłada się oddziaływanie morza (i odwrotnie), przy czym dużą rolę odgrywają procesy zachodzące w

atmosferze. Zróżnicowanie termiczne powierzchni wody i powierzchni łąd wpływa nie tylko na klimat lokalny wybrzeża, lecz również na mezoklimat szerszego pobrzeża.

Geomorfologia terenu poddanego analizie w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ukształtowanie swe zawdzięcza ostatniemu zlodowaceni, które to spowodowało powstanie jezior, wysp i urwisk oraz wzgórz morenowych, jak również utworów z końcowego okresu zlodowacenia, a więc terenów płaskich – nizinnych oraz obszarów falistych wzgórz pokrytych urodzajnymi glebami.

W miejscowości Zieleniewo występują formy rzeźby pochodzenia lodowcowego, wodnolodowcowego, eolicznego, rzecznojeziernego, morskiego, denudacyjnego, a także formy antropogeniczne. Obszar objęty granicami planu stanowi fragment wysoczyzny morenowej.

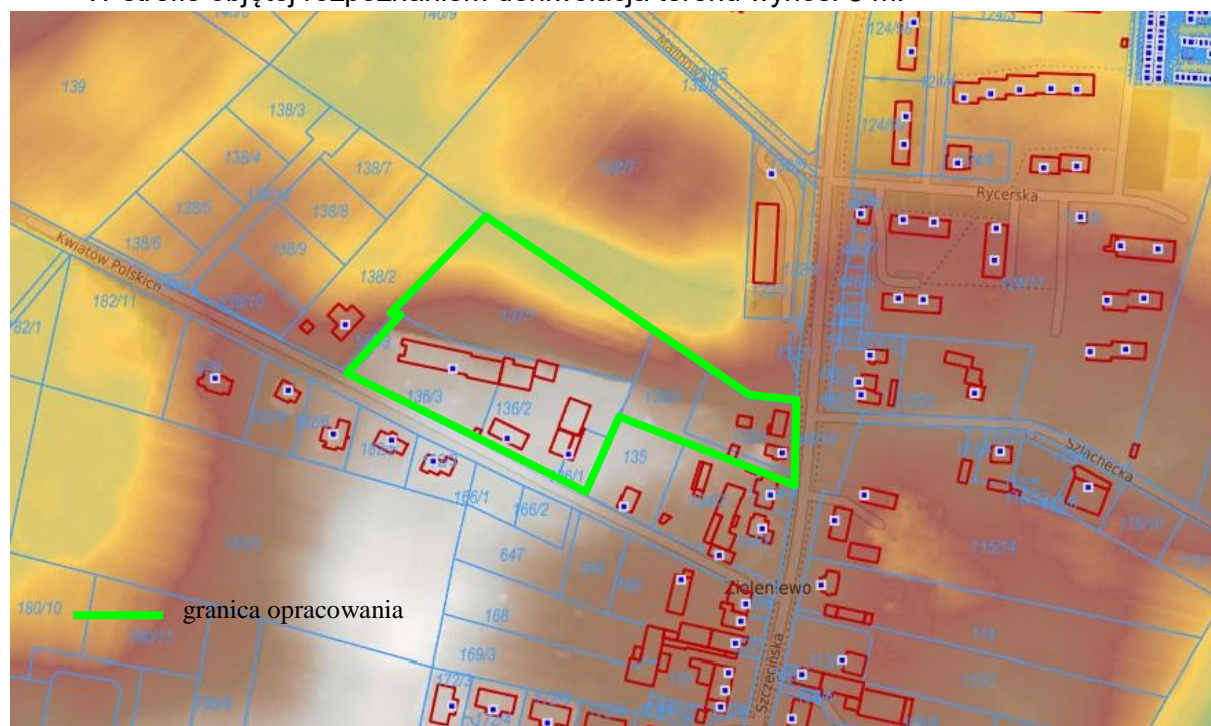
Poddany analizie obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wynikiem zlodowacenia bałtyckiego, okresu polodowcowego, transgresji morza lityrnego oraz procesów holoceńskich. Ostatecznie powstał na poddanej analizie terenie obszar morfologiczny charakteryzujący się prostą budową geologiczną, który tworzy północny skłon wyższego poziomu wysoczyzny morenowej opadający do najniższego, nadmorskiego poziomu wysoczyznowego. Wysoczyzna zbudowana jest głównie z gliny morenowej miejscami spiaszczonej oraz piasków gliniastych .

Rzeźba terenu na analizowanym obszarze jest zróżnicowana i wynika głównie z działalności antropogenicznej. Część zabudowana znajduje się na płaskim terenie nasypowym oddzielonym od strony północnej (od dz. nr 137/1) murem oporowym i skarpą. Naturalna część obszaru opracowania obejmuje przede wszystkim dz. nr 137/1, której powierzchni pochylona jest w kierunku północnym od wysokości około 12,8 m n.p.m. do 7,9 m n.p.m. Część zabudowana terenu położona jest na wysokości 14,4 -15,9 m n.p.m.

Podsumowując stwierdza się, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dominuje krajobraz młodogłacialny.

Z aktualnych badań wynika, że rzędne wykonanych punktów badawczych, wahają się od 7,9 m n.p.m. do 15,9 m n.p.m.

W strefie objętej rozpoznaniem deniwelacja terenu wynosi 8 m.



*źródło: Opracowanie własne na podkładzie z Geoportala otwartych danych przestrzennych*



Teren będący przedmiotem analizy nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych.

#### **4.3 Warunki geologiczno – gruntowe.**

Teren objęty planem znajduje się w obrębie depresji cokołu krystalicznego platformy wschodnioeuropejskiej zwanej obniżeniem nadbałtyckim, której struktura miała wpływ na późniejszy rozwój sedymentacji tego obszaru. Wypełniają je utwory z okresu syluru.

Z okresu Kambru dolnego i środkowego wykazano pochodzenie osadów mułowcowo-piaskowcowych, natomiast kambr górny reprezentowany jest przez iłowce z soczewkami wapieni. W wyniku przeprowadzonych badań wykazano również, że z okresu ordowiku pochodzą takie skały jak wapień piaskowce i iłowce (powstałe w płytkim morzu szelfowym), których miąższość wynosi około 60 m. Młode ogniwa ordowiku tworzą łupki, dolomity i wapień.

Sylur na tym obszarze odznaczył się miąższością około 2000 m i charakteryzuje się sedymentacją łupków ilastych. Przeprowadzone badania wykazały brak skał z okresu dewonu i karbonu. Na skałach paleozoicznych wykazano natomiast występowanie utworów kompleksu permsko-mezozoicznego i kenozoicznego. Uskoki w pokrywie osadowej tego okresu stanowią przedłużenie dyslokacji istniejących w skałach krystalicznych. Podłoże krystaliczne obniża się w obrębie tej strefy ku zachodowi.

Perm reprezentowany jest przez piaski, piaskowce, łupki, sól kamienną, dolomity i wapień, które charakteryzują się miąższością od 100 m do 500 m.

Trias reprezentują iłowce, mułowce i piaskowce, których miąższość wynosi od 350 m do 600 m. Serię jurajską tworzą margle, piaskowce, utwory mułowcowo ilaste o miąższości od 20 m do 300 m. Serię kredy natomiast tworzą piaski glaukonitowe, mułowce, piaskowce i margle o miąższości od 200 m do 600 m.

W starszym trzeciorzędzie w obrębie utworów kredowych powstaje powierzchnia zrównania. Trzeciorzęd na poddanym analizie obszarze reprezentują morskie osady oligocenu i lądowo-bagienne utwory miocenu. Pokrywa tego okresu posiada znaczne luki stratygraficzne, jej strop tworzą oligoceńskie mułki, mułowce ility i piaski glaukonitowo - kwarcowe, mioceńskie piaski, mułki i ility z wkładkami węgla brunatnych. Głębokość zalegania warstw trzeciorzędowych wynosi około 80 m p.p.m.

Powierzchnia podczwartorzędowa w okresie plejstocenu była silnie przekształcona pod wpływem działalności lodolodów, jej strop zalega na rzędnych od 20 do 180 m p.p.m.

Najstarszymi osadami plejstoceniowymi są piaski, piaski ze żwirem oraz gliny zwałowe zlodowacenia południowopolskiego zalegające w obniżeniach powierzchni trzeciorzędowych. Młodsza glina zwałowa zalega w trzech pokładach, gdzie przestrzenie międzyglinowe wypełniają serie wodnolodowcowe (piaszczysto - żwirowe) oraz zastoiskowe - (ilasto - mułkowe). Najmłodszymi utworami są osady holoceniowe, które stanowią osady rzeczne: żwiry, piaski, muły, mady, jeziorne: kreda jeziorna, gytie, torfowiskowe - torfy i namuły torfiaste, eoliczne - wydmy, a także: gliny zboczowe oraz gleby.

W wyniku wnikliwej analizy materiałów kartograficznych oraz przeprowadzonych badań na terenie objętym granicami planu (sierpień 2018 r.) wykazano, że obszar ten stanowi fragment wysoczyzny morenowej, gdzie w podłożu, do zbadanej głębokości 6,0 – 7,0 m, stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych wieku holoceniowego i plejstoceniowego.

Badane działki są zabudowane, a ich powierzchnia jest częściowo utwardzona.

Holocen reprezentowany jest przez grunty pochodzenia antropogenicznego. W składzie nasypów nawiercono od góry głównie piaski, próchnicę (glebę) i gruz natomiast głębiej przeważają grunty spoiste. Nasypy są już dosyć zleżałe, a łączna miąższość tych gruntów waha się w miejscach wierceń w granicach od 0,5 m (otwór nr 7) do 2,1 m (otwór nr 3). Plejstocen jest wykształcony w postaci utworów lodowcowych, wykształconych w postaci glin, glin piaszczystych i piasków gliniastych oraz głębszych wodnolodowcowych piasków drobnych (lokalnie średnich). Piaski drobne nawiercono również w postaci wśródglinowych soczewek. Utwory plejstoceńskie nie zostały przewiercone. Do zbadanej głębokości nie stwierdzono właściwego zwierciadła wody gruntowej. Nawiercono jedynie niewielkie sączenia z laminacji piaszczystych w obrębie słaboprzepuszczalnych gruntów spoistych. Sączenia te występują na różnych głębokościach i nie stanowią one ciągłej warstwy, ich intensywność będzie ściśle korelować z porą roku i warunkami atmosferycznymi. Obecne badania prowadzono w okresie charakteryzującym się małą sumą opadów, a więc przy niskich stanach wód.

Występujące w podłożu grunty zaliczono do 4 warstw geotechnicznych, o zbliżonych cechach fizyko-mechanicznych. Z podziału wyłączono niekontrolowane nasypy, ze względu na ich płytsze zaleganie oraz (lub) zmienny skład i chaotyczne ułożenie cząstek. Mając na uwadze powyższe wyszczególniono następujące warstwy:

- **warstwa geotechniczna Ia** obejmująca piaski drobne i lokalnie średnie, występujące w stanie średniozagęszczonym. Wartość charakterystyczną stopnia zagęszczenia przyjęto w wysokości  $ID(n) = 0,50$ ;
- **warstwa geotechniczna Ib** obejmująca piaski drobne, występujące w stanie zagęszczonym. Wartość charakterystyczną stopnia zagęszczenia przyjęto w wysokości  $ID(n) = 0,70$ .

Grunty warstw Ia i Ib stanowią grunty przepuszczalne, a ich współczynnik filtracji według Wiłuna<sup>1</sup> można przyjąć w wysokości  $k = 10^{-4} - 10^{-5}$  m/s;

- **warstwa geotechniczna IIa** obejmująca gliny, gliny piaszczyste i piaski gliniaste, występujące w stanie plastycznym, dla których uogólnioną wartość charakterystyczną stopnia plastyczności przyjęto w wysokości  $IL(n) = 0,35$ ;
- **warstwa geotechniczna IIb** obejmująca gliny i piaski gliniaste, występujące w stanie twaroplastycznym. Uogólnioną wartość charakterystyczną stopnia plastyczności przyjęto w wysokości  $IL(n) = 0,25$ .

Grunty warstw IIa i IIb należą do grupy konsolidacyjnej B według normy PN-81/B-03020. „Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli”.

Podsumowując stwierdza się, że na obszarze objętym planem występują **korzystne dla zabudowy warunki geologiczno – gruntowe (K)**, z uwagi na rodzaj występującego podłoża.

#### 4.4 Wody powierzchniowe.

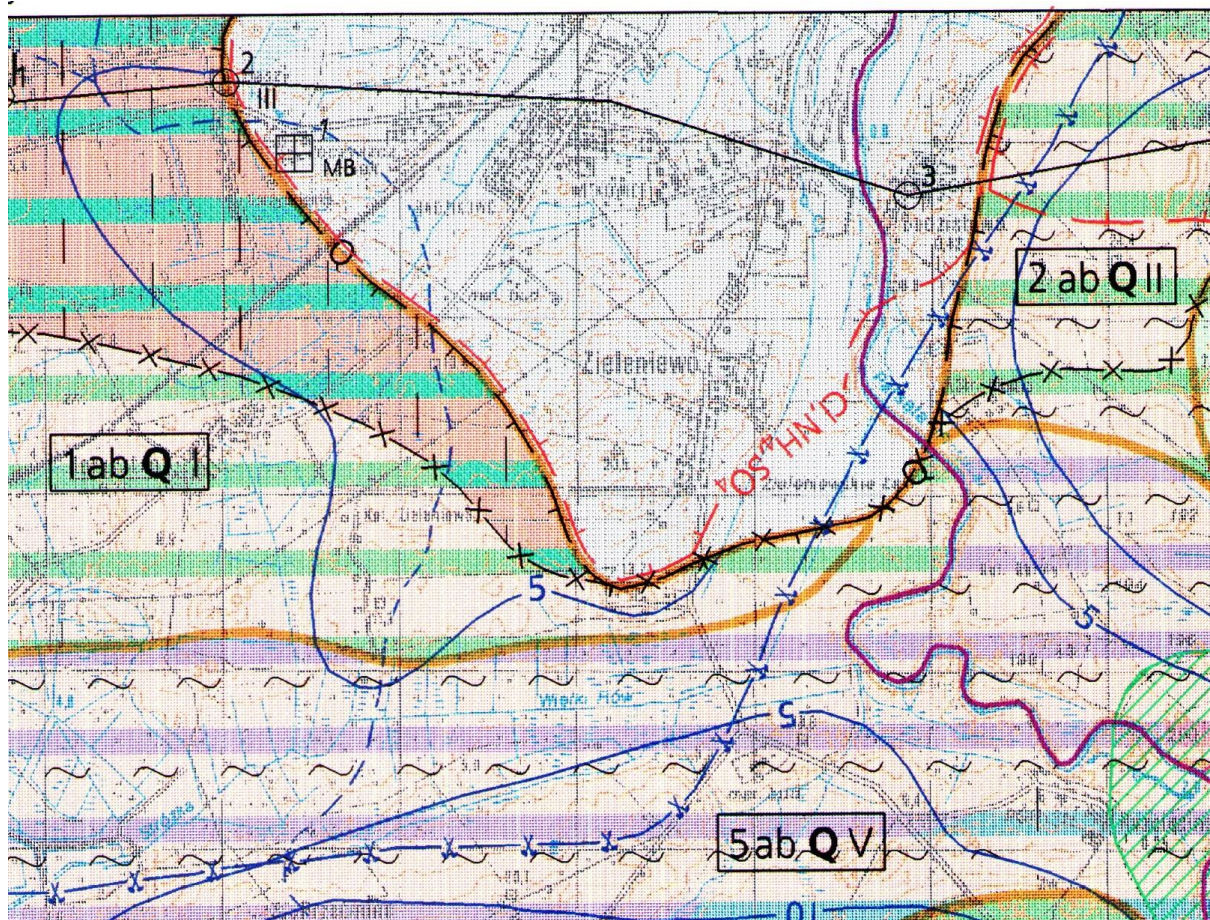
Według podziału hydrograficznego Polski (2007r.), obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie zlewni Przymorza - zlewni rzeki Parsęty, która jest zlokalizowana poza poddanym prognozie opracowaniem.

Kierunek odwodnienia poddawanego analizie terenu związany jest ze strefą wododziału II rzędu o charakterze pewnym, przebiegającym poza granicami opracowania miejscowego planu (*patrz załącznik Nr 4- Mapa Hydrograficzna*). Informuje się również, że na obszarze opracowania planu nie występują wody powierzchniowe.

#### 4.5 Wody podziemne i występujące surowce mineralne.

Według podziału hydrogeologicznego Polski omawiany obszar położony jest w obrębie regionu kołobrzesko - pomorskiego (II) oraz podregionu Kołobrzegu (II<sub>A</sub>).

Podregion Kołobrzegu charakteryzuje się występowaniem wód zmineralizowanych typu chlorkowo-sodowo bromkowego i brakiem użytkowego piętra wodonośnego.



Legenda:

#### Regionalizacja hydrogeologiczna:

$\frac{4}{J} \frac{b}{Q} II$

Symbol jednostki hydrogeologicznej

4 - numer jednostki, J - symbol stratygraficzny użytkowego piętra wodonośnego,  
b - stopień izolacji, II - przedział wielkości zasobów dyspozycyjnych jednostkowych;  
pogrubiony symbol stratygraficzny (Q) oznacza główny użytkowy poziom wodonośny

Stopień izolacji

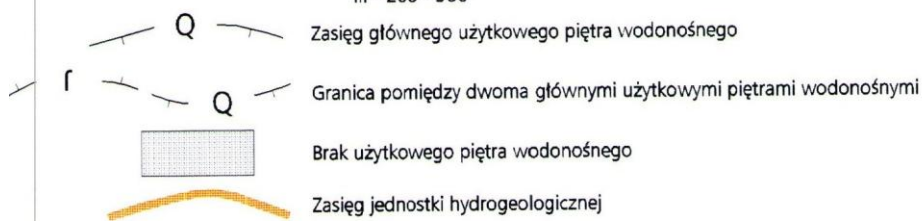
a - brak izolacji      b - izolacja słaba      c - izolacja dobra

Symbole stratygraficzne użytkowych pięter wodonośnych:

Q - czwartorzęd      J - Jura

Zasoby dyspozycyjne, jednostkowe, m<sup>3</sup>/24 h.km<sup>2</sup>:

I - < 100      IV - 300 - 400  
II - 100 - 200      V - 400 - 500  
III - 200 - 300



W obrębie właściwego rejonu kołobrzesko-pomorskiego stwierdzono, że główny użytkowy poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędu na głębokości od kilkunastu do 100 m. Miąższość omawianego poziomu wodonośnego wynosi od 10 do 40 m, przy wydajnościach od 20 do 80 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup> oraz wyjątkowo ponad 200 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup>.

Użytkowy poziom wodonośny jury posiada nieco mniejsze znaczenie i stanowią go wody porowo-szczelinowe oraz szczelinowo-krasowe w piaskach, piaskowcach, marglach i wapieniach. Poziom ten zalega na głębokościach od 40 do 80 m przy wydajnościach od poniżej 30 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup> do 40 m<sup>3</sup>h<sup>-1</sup> i ciśnieniu od 200 do 800 kPa.

Wody podziemne w utworach czwartorzędu składają się z naprzemianległych warstw sedymentacji lodowcowej, wodnolodowcowej i rzecznej oraz zastoiskowej. W związku z powyższym w okolicach terenu objętego planem można wydzielić cztery poziomy wodonośne, tj.

1) Poziom wód gruntowych występujący w obrębie piaszczystych holocenijskich aluwii, piasków i żwirów wodnolodowcowych. Miąższość serii wodonośnej na tym obszarze jest zmienna, a zwierciadło wody występuje na głębokości od 0,7 m do 1,8 m p.p.t. mając głównie charakter swobodny. Zasilanie wód gruntowych tego poziomu wodonośnego zachodzi głównie poprzez infiltrację opadów atmosferycznych. Drenaż pierwszego poziomu wodonośnego terenu objętego zmianą planu następuje przez rów melioracyjny.

2) Poziom międzyglinowy górny, jest poziomem dość powszechnym i tworzą go osady fluwioglacjalne rozdzielające gliny zlodowacenia północnopolskiego. Zasilanie tego poziomu wodonośnego zachodzi głównie na drodze przesączania się wód z wyżej występującego poziomu wód gruntowych, a w przypadku jego braku poprzez przesączanie się infiltrujących wód opadowych. Omawiany poziom wodonośny głównie ze względu na słabą izolację terenu jest narażony na różnego typu zanieczyszczenia antropogeniczne.

3) Poziom międzyglinowy środkowy, jest to poziom, który występuje głównie pomiędzy glinami zlodowacenia północnopolskiego i środkowopolskiego. Warstwy wodonośne tego poziomu tworzą serie piasków różnoziarnistych często z domieszką żwirów, a w sporadycznych przypadkach z domieszką pyłów. Miąższość wodonośna tego poziomu jest zmienna i waha się w granicach od kilku do 30 m. Poziom ten również posiada parametry hydrogeologiczne bardzo zmienne i współczynnik filtracji od 1,0 do 250 m/24h i przewodność wodną w przedziale od kilkudziesięciu do ponad 3000 m<sup>2</sup>/24h. W pradolinie pomorskiej poziom międzyglinowy środkowy przechodzi w poziom wód gruntowych ponieważ podczas ostatniego zlodowacenia rozmyte zostały występujące na tym obszarze gliny.

4) Poziom międzyglinowy dolny jest poziomem słabo rozpoznanym i tym samym słabo udokumentowanym. Wiadomo jednak, że poziom ten związany jest z serią piasków, żwirów fluwioglacjalnych oraz piasków drobnoziarnistych z domieszką frakcji pylastych i ilastych interglacjału wielkiego.

Na terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 **do zbadanej głębokości nie stwierdzono właściwego zwierciadła wody gruntowej.** Nawiercono jedynie niewielkie sączenia z laminacji piaszczystych w obrębie słaboprzepuszczalnych gruntów spoistych. Sączenia te występują na różnych głębokościach i nie stanowią one ciągłej warstwy, ich intensywność będzie ściśle

korelować z porą roku i warunkami atmosferycznymi. Obecne badania prowadzono w okresie charakteryzującym się małą sumą opadów, a więc przy niskich stanach wód.

Podsumowując: W rejonie opracowania planu występują **korzystne (K) warunki wodne**, charakteryzujące się dobrymi (korzystnymi) warunkami gruntowo-wodnymi.

#### 4.6 Gleby.

Gleby obszaru objętego planem nawiązują do litologii i stosunków wodnych. Wytworzyły się one głównie utworów gliniastych i piaszczysto-gliniastych (gleby gliniaste różnych typów genetycznych). Na terenie objętym planem dominują IVb klasy bonitacyjnej utworzone z glin.

Na obszarze objętym planem gleby brunatne – brunatne właściwe oraz brunatne wylugowane i kwaśne. Ponadto duże powierzchnie zajmują także gleby pseudo bielicowe.

Podłoże gruntowe terenu będącego przedmiotem analizy stanowią w większości grunty antropogeniczne obszarów zabudowanych o zabudowie rozproszonej, a także grunty zieleni urządzonej.

Przepuszczalność gruntów występuje na zróżnicowanym poziomie (patrz załącznik Nr 4 - *Mapa Hydrograficzna*).

#### 4.7 Świat roślinny i zwierzęcy.

Według Geobotanicznego Podziału Polski (W. Szafer, 1977r. i Pawłowskiego) teren objęty planem położony jest w obrębie:

- Granic Państwa Holarktydy,
- Obszarze Eurosyberyjskim,
- Prowincji Niżowo - Wyżynnej – Środkowoeuropejskiej,
- Działu Bałtyckiego,
- Poddział Pas Równin Przymorskich i Wysoczyzn Pomorskich,
- Kraina, Pobrzeże Bałtyckie, Brzeg Bałtyku
- Okręg Środkowy.

Obecna szata roślinna obszaru objętego planem jest w dużej mierze skutkiem oddziaływań czynników antropogenicznych.

Analizując świat roślinny i zwierzęcy terenu opracowania planu należy zauważyć, że szatę roślinną tworzą głównie trawy i byliny jednoroczne oraz drzewa w wieku od 10 do 30 lat, a w niektórych miejscach pojedyncze samosiewy krzewów (Patrz załącznik Nr 3 - inwentaryzacja):

Na terenie objętym granicami planu zlokalizowano w szczególności następujące rodzaje flory:

- mniszek lekarski,
- kostrzewa trzcinowa,
- pokrzywa zwyczajna,
- jaskier wiosenny,
- jaskier ostry,
- przetacznik bluszczowy,
- jasnota różowa
- Bk – Buk,
- Bz – Bez czarny,
- Gr - grusza polna,
- Ksz – Kasztanowiec,

- Kl – Klon,
- Rdz – Dzika róża,
- Św – Świerk pospolity,
- Śk – Świerk kłujący,
- Tu – Żywotnik,
- Tw - Tawuła,
- Tcz – Topola czarna,
- Ws - Wiśnia pospolita,
- W – Wierzba biała.

Podczas wizji terenowej nie zaobserwowano na przedmiotowym terenie występowania fauny (zwierząt).

Na terenie objętym granicami planu nie stwierdzono chronionych gatunków oraz siedlisk przyrodniczych.

#### **4.8. Warunki klimatyczne.**

Według podziału rolniczo-klimatycznego Polski R. Gumińskiego z 1948 r. cały obszar Gminy Kołobrzeg położony jest w strefie Północnej Dzielnicy Zachodniobałtyckiej (II), należącej do stosunkowo ciepłych i suchych.

Według Prawdzica klimat miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 kształtowany jest pod wpływem Morza Bałtyckiego i zalicza się do Krainy Pierwszej Nadmorskiej, która to charakteryzuje się 55% ilością wiatrów (w skali rocznej) wiejących od morza lub wzdłuż morza.

W okresie zimowym zaznacza się duży udział wiatrów z kierunków SW i S, natomiast w okresie letnim z kierunków W.

Wiatry wiejące od morza, w tak dużym procencie powodują zmniejszenie amplitud termicznych, duży napływ czystego powietrza oraz zwiększenie ilości ozonu i występowania aerozolu morskiego.

Specyficzną cechą tego rodzaju klimatu jest położenie geograficzne na styku lądu i morza, co kształtuje bardzo specyficzny ostry i kapryśny klimat oraz dużą zmienność pogody.

Rejon miasta Kołobrzeg, a tym samym Zieleniewa porównując do innych miejscowości nadbałtyckich charakteryzuje się znacznie większą ilością dni słonecznych w ciągu roku. Jako charakterystyczne dla tego terenu jest to, że posiada w ciągu roku małą ilość opadów, krótki okres występowania zimy krótki okres wegetacyjny, małą ilość dni gorących, dużą wilgotność powietrza i bodźcowe oddziaływanie na ludzi.

Przeprowadzone badania w latach 1971-1990 przez Instytut Morski w Gdyni dowiodły, że średnia wieloletnia suma usłonecznienia wynosiła 1540 godz./rok i była znacznie większa niż wymagana norma 1500godz./rok. Udowodniono, że miasto jak i jego bezpośrednie sąsiedztwo pod względem nasłonecznienia dorównuje jedynie Sopotowi i Ustce.

Na obszarze tym najwięcej dni słonecznych odnotowano w miesiącu maju (251 godz.), sierpniu (230 godz.), lipcu (229 godz.) i czerwcu (220 godz.). Średnie dzienne usłonecznienie dla tego terenu wynosi od 7,5 do 8,1 godzin. Najmniejszą ilością dni słonecznych odznaczają się miesiące grudnia i stycznia.

Pod względem zachmurzenia odnotowano 60-67 % procentowy roczny przebieg zachmurzenia uprzywilejowanego w godzinach około południowych. W pozostałych miesiącach natomiast 69% (kwiecień) i 82% (grudzień).

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,1°C, natomiast średnie roczne temperatury w godz. około południowych są nieco wyższe i wynoszą od 0,4 °C w miesiącu styczniu do 19,5 °C w miesiącu sierpniu.

Roczna średnia dobowa temperatura w godzinach około południowych wynosi 9,9 °C i jest nieco niższa od innych miejscowości w pasie nadbałtyckim.

W Kołobrzegu odnotowano 75 dni letnich w ciągu roku z temperaturą 15 °C, natomiast nieco więcej dni letnich odnotowano tylko w Świnoujściu (78dni) i Sopocie (80dni).

Przeprowadzone badania wykazały również, że dni gorących jest około 13, dni parnych 6, natomiast dni mroźnych jest również średnio 6.

Średnia roczna względnej wilgotności powietrza o godz. 12GMT wynosi 83% i nie odbiega od notowanej na południowym wybrzeżu Bałtyku.

Zarówno miasto jak i gmina Kołobrzeg charakteryzuje się, dość dużą zmiennością opadów i zjawisk atmosferycznych w poszczególnych latach będących przedmiotem badań przy średniej wieloletniej rocznej sumie opadów, która wynosi 665 mm (437mm w 1975 i 880mm w 1981r.). Z dominacją przewagą opadów w półroczu ciepłym, o największej ilości w miesiącach listopada i grudnia, a najmniejszą w miesiącu maju.

Obszar ten charakteryzuje się średnią roczną liczbą dni z opadem, która wynosi 181 przy dopuszczalnej normie 183 dni w ciągu roku. Do lat najbardziej suchych zlicza się rok 1982 i 1989. Dni burzowych w latach przeprowadzonych badań odnotowano średnio 18.

Teren ten odznacza się również dużą ilością mgieł, które występują nieco częściej niż w innych miejscowościach nadmorskich. Przypada na nie ponad 50 dni w ciągu roku, przy ich kumulacji w okresie od listopada do kwietnia. Liczba dni z pokrywą śnieżną natomiast waha się od 15 do 35 dni w ciągu roku.

Na obszarze tym przeważają wiatry umiarkowane i silne, przy średniej prędkości we wszystkich miesiącach, badanych o godz. 12 GMT i wynoszą od 3,4 do 4,2 m/sek. W ciągu roku występuje ponadto średnio około 15 przypadków wiatrów o prędkości większej niż 8m/sek. O ich rozkładzie decydują w mieście czynniki ogólnocyrkulacyjne. Najczęściej są to wiatry z kierunków: W – 18,5%, SW – 17,9%, N – 5,8%, przy niewielkiej liczbie cisz atmosferycznych 3,4% w ogólnej liczbie wiatrów.

W pasie wybrzeża o szerokości do ok. 10km. w głąb lądu, zaznacza się wpływ bryzy morskiej, która występuje głównie w okresie dużego nasłonecznienia.

Patrząc na cyrkulację powietrza na omawianym obszarze, to zauważyć można, że wyraźnie dają się wyróżnić dwa okresy: jesienno-zimowy od września do lutego, z przewagą wiatrów odlądowych i wiosenno-letni, w którym dominują wiatry odmorskie.

Wiatry wiejące od morza są szczególnie korzystne dla terapii, bowiem powodują one zmniejszenie amplitud termicznych, wzrost i wyrównanie przebiegu wilgotności powietrza, wzrost prędkości wiatru, napływ czystego bezalergenowego powietrza, zwiększenie ilości ozonu, który w meteorologii jest uważany za wskaźnik czystości powietrza i występowanie aerosolu morskiego.

Aerosol morski występujący na terenie miasta i gminy Kołobrzeg ma szczególną wartość, ponieważ wzbogacają go bowiem w/w cząsteczki chlorków, bromu, jodu i innych pierwiastków o walorach leczniczych pochodzące z różnych źródeł i wysięków solankowych.

Zasięg występowania aerosolu w powietrzu uzależniony jest od siły wiatru oraz odkrycia lub zasłonięcia terenu. Do różnych form klimatoterapii w ciągu roku korzystnych jest 67,2% dni w ciągu roku, natomiast 21,7% mało korzystnych i 11,1% niekorzystnych.

Na terenie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1,

133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 można wyodrębnić mikroregion klimatyczny, tj. klimat terenów wypukłych, dobrze przewietrzanych parti wierzchwinowych i zboczowych, które posiadają warunki termiczne korzystne, charakteryzujące się dobrym nasłonecznieniem, okresowo silnym nawietrzaniem.

Zasięg aerosolu morskiego nie dociera do granic opracowania miejscowego planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że warunki klimatyczne charakteryzowanego obszaru zaliczają się do korzystnych.

Nie stwierdzono żadnego wpływu klimatu na faunę omawianego obszaru.

#### 4.9 Topoklimat .

*Topoklimat* to klimat niewielkich wycinków powierzchni Ziemi pozostający pod wpływem takich lokalnych czynników jak: rzeźba terenu (ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji i nachylenia zboczy), roślinność, stosunki wodne, rodzaj podłoża. Kryterium wiodącym wydzielenia jednostek topoklimatycznych są równania bilansu cieplnego charakteryzujące wymianę energii na styku atmosfery i jej powierzchni. Dla godzin dziennych równanie przyjmuje postać:

$$K_{\downarrow} + (S) = K_{\uparrow} + L + B + P + E$$

a dla godzin nocnych:

$$P + B + E + (S) = L$$

gdzie:  $K_{\downarrow}$  - całkowite promieniowanie słoneczne (bezpośrednie i rozproszone),  $K_{\uparrow}$  - odbite od podłoża promieniowanie słoneczne, (S) – ciepło wyzwalane sztucznie podczas procesów spalania, L – promieniowanie cieplne podłoża (wypromieniowanie efektywne) w zakresie długofalowym, B – wymiana cieplna między powierzchnią graniczną a podłożem wskutek przewodzenia, P – wymiana cieplna między powierzchnią graniczną a atmosferą wskutek konwekcji, E – wymiana ciepła utajonego wskutek parowania lub kondensacji wody.

Dla omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono dwie jednostki bilansowe powierzchni czynnych (patrz załącznik Nr 5 - *Mapa Topoklimatyczna*), tj.:

**A. Powierzchnie wolne, niezabudowane** – o dobrym przewietrzaniu, o słabym zakryciu gruntu, o zmieniającym się z roku na rok składzie roślin (byliny jednoroczne) lub pokrytych niskimi trawami na łąkach trwałych lub murawach kserotermicznych.

**1. Jednostki form wypukłych** (charakteryzują się niewielkim stopniem niebezpieczeństwa przymrozków lokalnych pochodzenia radiacyjnego lub radiacyjno-adwekcyjnego)

15. zbocza i partie wierzchwinowe o nachyleniu 1 – 6° (powierzchnie o względnie dużych wartościach składnika P w nocy i o przeciętnych wartościach składnika  $K_{\downarrow}$ )

#### **C. Powierzchnie zabudowane**

**1. Dobrze przewietrzane partie wierzchwinowe i zboczowe** – powierzchnie z występowaniem członu S w bilansie cieplnym i ze stosunkowo dużymi wartościami składnika P; w przypadku zabudowy zwartej nawet przy dobrym przewietrzaniu istnieje niebezpieczeństwo zalegania zanieczyszczeń w warstwie przyziemnej

51a. o zabudowie rozproszonej

Wykazano, że przeprowadzona analiza obszaru objętego planem wyказuje niewielkie zróżnicowanie pod względem jednostek bilansowych powierzchni czynnej (topoklimatów).



Oceniając występowanie topoklimatów dla potrzeb rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynek instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi przyjmuje się, że występujący typ topoklimatów jest **korzystny (K)**.

Pod względem zanieczyszczeń występujących w powietrzu, teren objęty planem nie jest narażony na taki typ zanieczyszczeń, z uwagi na dobre przewietrzanie obszaru.

Prędkość wiatru wpływa na tempo przemieszczania się mas powietrza wraz z zanieczyszczeniami, natomiast kierunek decyduje o trasie ich transportu. Prędkość wiatru w odniesieniu do wyników modelowania analizuje się poprzez podanie jej średnich wartości 1-godzinnych (na wysokości 10 m), stąd też trudno odnieść to do mierzonych wartości prędkości wiatru na stacjach synoptycznych, gdzie uśredniane są wartości jednodominutowe.

Dodatkowo prędkość wiatru w znacznym stopniu zależy od lokalnych warunków terenowych takich jak kanion uliczny, obecność przeszkód itp.

Podsumowując stwierdza się, że obszar objęty granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać, za korzystny dla zabudowy. Poddany analizie projekt opracowano w taki sposób, aby docelowe wprowadzenie zabudowy, nie spowodowało pogorszenia przewietrzania i nawietrzania obszaru poddawanego analizie terenu, oraz terenów sąsiadujących.

#### **4.10 Przyrodnicze uwarunkowania i predyspozycje zagospodarowania terenu.**

Teren objęty procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, jest terenem częściowo zabudowanym głównie o zabudowie luźnej - rozproszonej. Jest to teren o niewielkim wzniesieniu (patrz załącznik Nr 3 - inwentaryzacja).

Szata roślinna analizowanego obszaru ukształtowała się głównie pod wpływem działań antropogenicznych. Duża część terenu jest zabudowana, wybetonowana lub pokryta płytami betonowymi. W obrębie terenu zainwestowanego w pobliżu zabudowy od strony ul. Kwiatów Polskich występuje pas zieleni urządzonej w postaci trawników i kwietników z kilkunastoletnimi świerkami. Pozostały teren pozbawiony jest drzew i krzewów.

Tereny objęte miejscowym planem zostały wyłączony z użytkowania rolniczego.

Stosunki wodne poddanego analizie terenu w ocenie dokonanej na potrzeby fizjografii uznać należy za korzystne, ponieważ dość głęboko zalegają wody gruntowe. Jednak nie można wykluczyć pojawienia się sączyń śródglinowych spowodowanych infiltracją wód opadowych, które mogą się nasilić po opadach, utrudniając nieco prowadzenie prac ziemnych podczas budowy. W związku z powyższym posadzkę i ściany najniższej kondygnacji należy odpowiednio zaizolować, uwzględniając możliwość gromadzenia się wód w obsypce ścian i podsypce pod posadzką kondygnacji podziemnej. Dlatego wskazane byłoby wykonanie drenażu w poziomie posadowienia.

Na obszarze objętym planem występują **korzystne dla zabudowy warunki geologiczno – gruntowe (K)**, z uwagi na rodzaj podłoża, który stanowią głównie utwory lodowcowe występując w postaci glin piaszczystych. Nośna warstwa gruntu występuje średnio na głębokości około 1,0 m p.p.t.

W wyniku przeprowadzonych badań na terenie objętym przedmiotowym planem zidentyfikowano również nasypy antropogeniczne o zmiennej grubości.

Podsumowując całościowo występujące warunki geologiczno – gruntowe należy stwierdzić, że w obszarze planu zaliczają się one generalnie do korzystnych.

Poddając analizie budowę geologiczną osadów powierzchniowych, oraz warunki występowania poziomu wód gruntowych i rzeźby terenu **pod względem (przydatności) terenu pod zabudowę typu ogólnego** na obszar planu kwalifikuje się do **rejonu o warunkach korzystnych (K), gdzie:**

- występują grunty nośne spoiste (gliny zwałowe) w strefie wysoczyzny morenowej płaskiej i falistej;
- występują grunty nośne niespoiste (sypkie) - piaski;
- zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości ponad 7 m p.p.t.
- teren jest o spadkach od 1<sup>o</sup> do 6<sup>o</sup>;
- występują grunty nasypowe o zróżnicowanym podłożu.

Na terenie opracowania miejscowego planu, po przeprowadzeniu badań warunków topoklimatycznych stwierdzono, że obszar opracowania miejscowego planu wyказuje na niewielkie zróżnicowanie pod względem jednostek bilansowych powierzchni czynnej (topoklimatów). Jednak w przedmiotowym obszarze przeważa topoklimat powierzchni zabudowanej o zabudowie rozproszonej (patrz załącznik Nr 5 – *Mapa Topoklimatów*).

Oceniając występowanie topoklimatów dla potrzeb rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgnarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi) oraz zieleni i wypoczynku przyjmuje się, że na analizowanym terenie występujący typ topoklimatów jest korzystny, gdyż lokalizacja tego obszaru oraz układ ulic wpływa na poziomą wentylację powietrza.

Obszarami wskazanymi do utrzymania lub wprowadzania roślinności są tereny wzdłuż dróg. Zadaniem wprowadzonych tu pasów zieleni będzie, obok funkcji wiatrochronnych, funkcja ekologiczna.

Podsumowując uwarunkowania przyrodnicze oraz predyspozycje do zagospodarowania terenu, należy stwierdzić, że:

**1.** W zakresie zasobów i walorów środowiska abiotycznego:

- obszar planu posiada typową budowę geologiczną dla obszarów młodoglacjalnych;
- rzeźba i geomorfologia terenu objętego planem została w większości przekształcona i stanowi ona mało zróżnicowaną przestrzeń krajobrazową - bez wyraźnych dominant wysokościowych.

**2.** W zakresie zasobów wód podziemnych:

- użytkowy poziom wodonośny nie występuje na terenie objętym planem;
- zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości ponad 7 m p.p.t.

**3.** W zakresie przydatności terenów pod zabudowę:

- dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania terenu wskazana jest zabudowa średniowysoka i niska, podkreślająca jego walory krajobrazowe,
- w rejonach o warunkach korzystnych dla każdej inwestycji budowlanej, kubaturowej bądź liniowej konieczne jest wykonanie dokumentacji warunków geologiczno – inżynierskich lub też w niektórych przypadkach Raportu oddziaływania na środowisko.

Podsumowując stwierdzono, że teren opracowania planu posiada generalnie warunki korzystne do wprowadzenia przewidzianych planem inwestycji.

Ponadto na podstawie omówionej oceny stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jego poszczególnych komponentów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta określonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, przyjmuje się następujące kierunki kształtowania i ochrony środowiska:

- utrzymanie ciągłości przyrodniczej i przestrzennej wszystkich elementów osnowy ekologicznej miejscowości,
- zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni terenu objętego planem,
- możliwość wprowadzenia nowych zadrzewień i zakrzewień zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- kompleksową realizację i lub modernizację gminnych układów kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- wykluczenie możliwości zastosowania tymczasowych rozwiązań w zagospodarowaniu ścieków sanitarnych i deszczowych,
- preferowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła wraz z pomocą Funduszu Ochrony Środowiska dla osób zmieniających źródło ciepła na niskoemisyjne,
- stosowanie szczelnych nawierzchni do utwardzenia dróg dojazdowych do poszczególnych budynków oraz ciągów pieszych i parkingów.

#### **5. Potencjalne zmiany stanu środowiska przyrodniczego zaistniałe w przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

W przypadku braku realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, doszłoby do sytuacji, gdzie cały obszar inwestycji znajdowałby się częściowo w granicach 3 różnych dokumentów planistycznych: planu dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo przyjętego Uchwałą Nr XLVII/306/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r., częściowo w granicach planu przyjętego Uchwałą Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r. i częściowo planu opracowywanego na podstawie obecnie prowadzonej procedury. Taka sytuacja planistyczna może prowadzić do braku możliwości racjonalnego zagospodarowania całego obszaru inwestycyjnego oraz trudności w interpretacji zapisów planów przestrzennych w szczególności dla funkcji znajdujących się na terenie różnych zapisów. Przepisy nie dopuszczają uśredniania wskaźników dla różnych zapisów i jednocześnie nie ograniczają prawa do sytuowania inwestycji na własnym terenie objętym różnymi zapisami.

Poddany analizie teren pozostałby nadal obszarem inwestycyjnym, jednak trudnym do zagospodarowania, gdyż próba realizacji zabudowy na podstawie obecnie obowiązującego planu spotkała się z odmową wydania pozwolenia na budowę przez Starostę Kołobrzeskiego.

Podsumowując stwierdza się, że docelowo projekt nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieni w pewnym zakresie stopień oddziaływań na środowisko przyrodnicze w przypadku realizacji nowoprojektowanych założeń inwestycyjnych, w stosunku do założeń dotychczasowych, jego realizacja uczyni z tego obszaru atrakcyjny teren inwestycyjny, a realizacja domy opieki jest niezwykle ważna dla

funkcjonowania Gminy Kołobrzeg.

## **6. Analiza i ocena stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem w projekcie planu.**

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem nie będzie miała żadnego znaczenia w stosunku do dotychczasowych przekształceń środowiska przyrodniczego.

Zaznacza się, że stan środowiska w obszarach objętych granicami sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Kołobrzeg nie jest w stanie pierwotnej równowagi ekologicznej. Wytrącenie z tej równowagi wskazuje na istniejące i sąsiadujące zainwestowanie. Zaistniała dekompozycja systemu środowiska wprowadzona dotychczasowym zainwestowaniem wskazanym w dotychczasowych planach i działaniach pojedynczych inwestorów oraz właścicieli terenu, przesunęła obecny stan środowiska na niższy poziom wpływając w pewnym stopniu na zmianę jego funkcjonowania.

Porównując natomiast obecne zagospodarowanie terenu i planowane zagospodarowanie terenu w projekcie ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, należy zauważyć, że stan dotychczasowego środowiska ulegnie pewnej zmianie, jednak będzie ona polegała na kontroli rozwoju zabudowy oraz uwzględniała wytyczne obecnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg.

W związku z powyższym nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń projektu planu mogła mieć negatywny wpływ na jakość środowiska przyrodniczego tego obszaru.

Zaznaczyć należy, że nowe potencjalne inwestycje zmierzać będą głównie w kierunku wprowadzenia ład przestrzennego na tym obszarze.

Nową zabudowę oraz dopuszczone możliwości posadowienia nowych budynków w opracowaniu poddanym niniejszej prognozie, zaprojektowano w zakresie wysokości budynków, tak by projektowane budynki wpisywały się w istniejący krajobraz oraz nie stanowiły jakichkolwiek barier dla mas powietrza i właściwego przewietrzania. Konieczne jest jednak bezsporne respektowanie wszystkich ustaleń sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wytycznych wskazanych w przedmiotowej prognozie.

Podsumowując: Poddając analizie opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który ściśle ustala przeznaczenie terenu dla zaprojektowanych terenów elementarnych, stwierdza się, że przyszłe projektowane inwestycje nie będą miały negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową tej części miejscowości, lecz ją jedynie dopełnią, a dla zachowania równowagi środowiska przyrodniczego na analizowanym obszarze niezbędne jest przestrzeganie ustaleń planu i prognozy w zakresie zasad korzystania ze środowiska.

Wskazane w projekcie miejscowego planu przeznaczenie terenu stwarza szereg wymagań dla realizacji nowo projektowanych inwestycji, tj. nowo sporządzony plan ustala:

- 1) wyegzekwowanie prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- 2) dążenie do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska z preferencją do zastosowania odnawialnych źródeł energii,
- 3) jakiegokolwiek emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą na granicy z zabudową mieszkaniową przekroczyć dopuszczalnych norm;
- 4) nakaz uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej;

- 5) nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego;
- 6) obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza;
- 7) obowiązek zastosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej; ponadto wskazano na spełnienie wymogów ochrony środowiska dla każdej nowej inwestycji,
- 8) W przypadku budowy lub przebudowy układu komunikacyjnego oraz prowadzenia lub modernizowania sieci infrastruktury technicznej, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań zapewniających maksymalne ograniczenie ich oddziaływania na środowisko przyrodnicze;
- 9) zakaz emisji jakiegokolwiek czynników szkodliwych i uciążliwych, które wykraczałyby poza granice danej nieruchomości;
- 10) zakaz odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych bezpośrednio do gruntu, dopuszcza się ich odprowadzenie pośrednio poprzez separatory lub bezpośrednio do kanalizacji deszczowej;
- 11) zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby;
- 12) zapewnianie odpowiedniego klimatu akustycznego.

Projekt przedmiotowego opracowania mpzp został zaprojektowany w taki sposób, aby:

- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury,
- został zachowany niezbędny udział powierzchni biologicznie czynnej.

### **Reasumując:**

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska, a także zminimalizuje negatywne oddziaływanie na istniejące środowisko przyrodnicze.

W związku z powyższym omawiany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

## **7. Analiza i ocena istniejących problemów ochrony środowiska z punktu widzenia realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w szczególności dotyczących obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj. na:**

**7.1 Park Narodowy** - nie występuje na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

**7.2 Rezerwat Przyrody** – nie występuje na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

**7.3 Park Krajobrazowy** - nie występuje na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

**7.4 Obszar Chronionego Krajobrazu o nazwie "Koszaliński Pas Nadmorski"** - nie występuje na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie

**7.5 Obszar Natura 2000** - nie występuje na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

**7.6 Pomniki Przyrody** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

**7.7 Stanowiska Dokumentacyjne** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą.

**7.8 Użytki Ekologiczne** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

**7.9 Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe** – nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

**7.10 Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów** – nie występuje na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą.

**7.11 Obszar i teren górniczy** - Na obszarze objętym planem występuje obszar górniczy „Kołobrzeg II” wyznaczony dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”, w którym zgodnie z ustaleniami planu miejscowego obowiązują uwarunkowania dla tego typu złóż górniczych określone w przepisach odrębnych. Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złożę.

Teren planu miejscowego ponadto objęty był koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – koncesja „Bardy” nr 15/2008/p z dnia 10.04.2008 r. ważna do dnia 10.04.2017 r.

**7.12 Strefy ochrony uzdrowiska** - nie występują na terenie miejscowego planu objętego niniejszą prognozą, ani w jego bliskim sąsiedztwie.

**7.13 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej** - Na terenie objętym planem znajduje się strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmująca obszar ochrony układu przestrzennego, w obrębie którego czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. W granicach strefy B znajdują się budynki o złym stanie technicznym, oznaczone, zgodnie z rysunkiem planu jako obiekty w ruinie do likwidacji, w miejscu których dopuszcza się realizację nowej zabudowy z pewnymi, zapisanymi w planie ograniczeniami w zakresie wysokości i kolorystyki, aby zachować charakter miejsca. Jednakże, wprowadzenie nowej zabudowy możliwe będzie w wyznaczonych liniach

zabudowy, tj. odpowiednio 10,0 m od ul. Szczecińskiej (dz. dr nr 446/14, obręb Zieleniewo). oraz dopuszczalnej wysokości nie wyższej niż 9,0 m.

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Ponadto, w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego, istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty, mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

**Reasumując powyższe ustalenia planu we właściwy sposób chronią występujące na tym obszarze obszary i obiekty o wartościach zabytkowych.**

## **8. Obszary i obiekty proponowane do ochrony.**

Waloryzacja przyrodnicza na terenie objętym granicami sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 nie wykazała obszarów proponowanych do ochrony.

**9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu.**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, do którego, opracowana jest niniejsza prognoza, zostały uwzględnione wszystkie cele zawarte w obowiązujących dyrektywach krajów członkowskich Unii Europejskiej, a także opartych na nich aktach prawa polskiego i innych aktach dotyczących ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu krajowym.

Poddany analizie i ocenie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uwzględnia wszystkie cele i zamierzenia ochrony środowiska zawarte w przepisach prawa, a w szczególności obszarów i obiektów chronionych określonych pkt. 7 niniejszej prognozy, poprzez między innymi obowiązek stosowania zasad ujętych w przepisach odrębnych.

Mając jednocześnie na uwadze wielkość obszaru zajętego pod realizację planowanego przedsięwzięcia, jego charakter i lokalizację, ewentualne oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia będzie nieznaczne, o charakterze raczej ograniczonym czasowo i przestrzennie, a także nieistotnym dla środowiska.

Na całym obszarze planu wyznaczono również powierzchnię biologicznie czynną dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - na poziomie nie mniejszym niż 30% powierzchni działki.

**10. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na**

**środowisko z uwzględnieniem zależności między następującymi elementami środowiska oraz oddziaływaniami na te elementy wzajemnie, a w szczególności na:**

### **10.1 Różnorodność biologiczną.**

Omawiany projekt został opracowany w taki sposób, aby oddziaływania potencjalnych inwestycji generalnie były niewielkie i krótkoterminowe.

Ustalenia projektu planu wskazują na zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby.

Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany w taki sposób, aby planowane zagospodarowanie nie miało wpływu na sąsiadujące wartości przyrodnicze.

Skutki realizacji przedmiotowego miejscowego planu, którego teren został poddany analizie i ocenie, na pewno nie będą miały wpływu na różnorodność biologiczną terenów sąsiadujących.

Plan ponadto nakłada obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej, na poziomie odpowiednio 30% powierzchni działki.

Realizacja projektu planu na terenach obecnie wolnych od zabudowy spowoduje zmiany środowiska przyrodniczego w zakresie degradacji wierzchniej warstwy glebowej, pod terenami realizowanych w przyszłości inwestycji (obiektów) tj. na obszarze w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy i dopuszczalnym procencie zabudowy, odpowiadającym 30% powierzchni działki.

Będzie to stanowiło oddziaływanie bezpośrednie, długoterminowe i trwałe. Realizacja projektu planu, wymaga oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

Reasumując powyższe opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zaprojektowany w taki sposób, aby planowane zagospodarowanie nie miało większego wpływu na środowisko przyrodnicze, niż dotychczas, a tym bardziej na występującą na tym terenie różnorodność biologiczną.

### **10.2 Ludzi.**

Prawidłowo zrealizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie będzie miał ujemnych skutków mających wpływ na zdrowie i życie ludzi. Przy opracowaniu planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano, go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi. Ponadto ustalono:

- zakaz lokalizacji inwestycji.
  - mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem przedsięwzięć/inwestycji dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej
- emisje czynników szkodliwych i uciążliwych nie mogą wykraczać poza granice danej nieruchomości; natomiast jeżeli dla jednego terenu określono kilka funkcji uznaje się, że dopuszczalny poziom hałasu powinien być ustalony tak jak dla przeważającego rodzaju funkcji zgodnie z przepisami odrębnymi;



- nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego;
- zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby;
- obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej działki lub na innych obszarach wskazanych na ten cel
- obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę czystości powietrza;
- nakaz podczyszczenia wód opadowych z terenów komunikacji oraz placów przed odprowadzeniem ich do odbiorników w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w przepisach obowiązujących.

W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz gospodarki odpadami projekt planu ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o minimalnych średnicach dn 150 mm;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w granicach terenu;
- 3) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
- 4) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dachów budynków (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi) bez konieczności ich oczyszczania;
- 5) dopuszczenie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy po powierzchni gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 6) dopuszczenie wykorzystania wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni z dopuszczeniem zastosowania zbiorników do retencjonowania wód opadowych

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) uciepłnienie w oparciu o istniejące oraz realizację nowych indywidualnych źródeł ciepła;
- 2) nakaz zastosowania urządzeń - źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 3) dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne;

W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) gospodarowanie odpadami zgodnie z systemem obowiązującym w gminie;
- 2) nakaz gromadzenia odpadów w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów z uwzględnieniem ich segregacji;
- 3) nakaz wyznaczenia miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów;

Realizacja planu wprowadza dla całości obszaru realizację przyłączy odpowiednio sieci wodociągowej, gazowej, energetycznej i kanalizacyjnej z istniejących i projektowanych sieci, zlokalizowanych w drogach, położonych poza granicami planu.

Jedynym mankamentem mającym wpływ na ludzi może być krótkoterminowe przekroczenie norm hałasu podczas realizacji budowy na obecnie niezabudowanych terenach.

Podsumowując, należy stwierdzić, że realizacja planu spowoduje oddziaływanie pośrednie poprzez niewielki wzrost powierzchni zainwestowanych, wtórne poprzez niewielkie zanieczyszczenie powietrza spowodowane emisją spalin samochodowych, a także oddziaływanie akustyczne - chwilowe zwiększenie hałasu (głównie w trakcie prowadzenia prac budowlanych), długoterminowe poprzez zmniejszanie powierzchni niezabudowanej.

W związku z powyższym przedmiotowe opracowanie zostało zaprojektowane w taki sposób, aby zminimalizować oddziaływanie planowanych inwestycji na zdrowie ludzi. Realizacja jakiegokolwiek nowej inwestycji na terenie opracowania niniejszego projektu skutkować może jedynie oddziaływaniami głównie chwilowymi na dotychczasowe środowisko przyrodnicze.

### **10.3 Rośliny i Zwierzęta.**

W zakresie świata roślinnego i zwierzęcego realizacja miejscowego planu zakłada oddziaływanie głównie pozytywne, plan wskazuje na zachowanie wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności, o ile nie koliduje to ze wskazanymi w planie inwestycjami w ramach wyznaczonych linii zabudowy.

Plan ustala również zakaz realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby, jak i też obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji, tj. odpowiedniego zagospodarowania placu budowy, w tym również w zakresie usunięcia humusu jedynie na niezbędnej powierzchni terenu, sposób zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru.

Mając na uwadze powyższe oraz zapisy ustaleń poddawanego prognozie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, można zauważyć, że w zakresie świata roślinnego i zwierzęcego realizacja projektowanych inwestycji zakłada oddziaływanie raczej niewielkie w stosunku do obecnie użytkowanego terenu (patrz załącznik Nr 3 - Inwentaryzacja).

Podkreślić należy również, że realizacja planu spowoduje stałe zmiany środowiska przyrodniczego w zakresie degradacji wierzchniej warstwy glebowej, a co za tym idzie występującego środowiska roślinnego (siedlisk zwierząt na tym terenie nie zaobserwowano), bądź też większego obszaru poprzez zagospodarowanie mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości.

Pamiętać należy również, że zapisy projektu planu nakładają obowiązek pozostawienia na każdej działce powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 30%.

Podsumowując należy stwierdzić, że realizacja poddawanego prognozie projektu planu:

- 1) zakłada częściowo przekształcenie pedosfery, lecz nie zakłada większych zmian w występującym świecie roślinnym w stosunku do dotychczasowych ustaleń planu, czy dotychczasowego zagospodarowania,
- 2) spowoduje w pewnym sensie uporządkowanie obecnego świata roślinnego, jak również pozwoli na wprowadzenie pewnej różnorodności gatunkowej np. nowe trawniki, krzewy, drzewa, kwiaty miododajne, itp.

**W związku z powyższym w wyniku realizacji miejscowego planu można przewidzieć skutki oddziaływania na świat roślinny i zwierzęcy raczej niewielkie w stosunku do obecnego zagospodarowania.**

#### **10.4 Wodę.**

Analizowany plan nie przewiduje negatywnego oddziaływania na środowisko, ponieważ zapisy powyższego dokumentu ściśle przestrzegają zachowanie wszystkich wymogów mających wpływ na czystość wód gruntowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Zieleniewo, ustala również konieczność wykonania przyłączy do istniejącej sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem gminnym, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową, które zostały opisane w pkt. 10.2. niniejszej prognozy.

Na wszystkich terenach, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod komunikację, plan ustala obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. Ustala on również zakaz bezpośredniego odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych, placów i terenów utwardzonych do gruntu.

Poddany analizie plan zakłada wprowadzenie zabudowy na przedmiotowym terenie stanowiącej uzupełnienie istniejącej zabudowy w granicach określonych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg.

Realizacja planu nie przewiduje negatywnych skutków wpływu ustaleń planu na stan wód powierzchniowych i podziemnych, a raczej pozytywne skutki ze względu na większą ochronę wód podziemnych niż dotychczas. Przede wszystkim spowoduje brak możliwości przedostawania się nieoczyszczonych wód opadowych do gruntu, ponadto jednoznacznie wskazuje na zakaz zmiany stosunków wodnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że posadowienie projektowanej zabudowy kubaturowej może powodować nieznaczne pewne oddziaływanie o charakterze krótkoterminowym lub chwilowym, polegającym na zakłóceniu równowagi w wodach gruntowych podczas wykonywania prac budowlanych.

#### **10.5 Powietrze.**

Realizacja projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje znaczących zmian w atmosferze, ponieważ ustalenia zawarte w uchwale poddawanego prognozie planu wskazują na zastosowanie urządzeń wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

W przypadku budowy nowych źródeł ciepła, dopuszcza się realizację systemów grzewczych wykorzystujących źródła odnawialne, w tym pompy ciepła i kolektory słoneczne, a także ustala się obowiązek ucieplnienia w oparciu o istniejące oraz realizację nowych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, nie generujących zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego.

Wykorzystanie do celów grzewczych, opisanych źródeł ciepła, pozwoli na zachowanie właściwej jakości powietrza atmosferycznego na obszarze opracowania planu i nie będzie miało negatywnego wpływu na jego jakość.

Ponadto opracowany plan ustala również nakaz zaopatrzenia obiektów budowlanych w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska przyrodniczego, a także nakłada obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń oraz rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań zapewniających ochronę powietrza.

Podsumowując: całościowa realizacja planu, nie spowoduje wzrostu emitowanych zanieczyszczeń pochodzących z emitorów, jakimi są np. samochody osobowe. Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne będzie wtórne poprzez zmianę dotychczasowych przepływów powietrza oraz oddziaływanie krótkoterminowe poprzez prowadzenie różnego typu robót ziemnych np. betonowych, murowych, a także wykończeniowych i instalacyjnych, które związane będzie z pracą maszyn i pojazdów budowlanych.

Planowana inwestycja w fazie budowy budynków oraz dróg, miejsc parkingowych, oświetlenia zewnętrznego, instalacji podziemnego uzbrojenia terenu będzie źródłem pewnych uciążliwości wobec środowiska. W czasie realizacji inwestycji będziemy mieli do czynienia z emisją zorganizowaną pyłu pochodzącego z materiałów budowlanych (materiałów sypkich; cement, piasek, żwir), emisją spalin w czasie pracy maszyn budowlanych (koparki, koparko-ładowarki, dźwigi) i ruchu samochodów ciężarowych i dostawczych – głównie tlenku węgla, dwutlenku azotu i węglowodorów alifatycznych i aromatycznych, a także dwutlenku siarki. Podczas prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji dojdzie do czasowego (krótkoterminowego wzrostu zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego). Wszystkie stosowane na placu budowy maszyny i środki transportu zawsze przechodzą okresowo wymagane badania techniczne i posiadają stosowne certyfikaty dopuszczenia do użytkowania. Z kolei pył, który powstanie podczas transportu i pracy maszyn budowlanych, po ustaniu prac będzie zanikał i również nie będzie stanowił zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi oraz zasobów środowiska. Zanieczyszczenia te wystąpią przede wszystkim na obszarze prowadzonych prac budowlanych. Mogą one również wystąpić w sąsiedztwie tras przejazdowych transportu samochodowego. Wszystkie ww. uciążliwości będą mieć charakter krótkotrwały oraz ustąpią zaraz po zakończeniu prac, jednakże wykonawca robót budowlanych zobowiązany jest do podjęcia działań minimalizujących zanieczyszczenie powietrza, szczególnie pylenia poprzez:

- 1) materiały sypkie powinny być odpowiednio składowane, zraszane w porze letniej i przykrywane w porze jesienno – zimowej,
- 2) ograniczenie pozostawiania pojazdów na biegu jałowym do niezbędnego minimum (15 min), za wyjątkiem sytuacji koniecznych technologicznie,
- 3) prowadzenie regularnych badań technicznych pojazdów wjeżdżających na teren budowy. Uszkodzony sprzęt, bądź niesprawny powinien niezwłocznie zostać wyłączony z eksploatacji i usunięty z terenu budowy.

Podczas eksploatacji planowana inwestycja będzie generowała zanieczyszczenia powstające wyłącznie z ruchu pojazdów samochodowych (samochody osobowe gości korzystających z obiektów). Podsumowując powyższe, należy stwierdzić, że w wyniku eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie wystąpią emisje zanieczyszczeń do powietrza o charakterze negatywnym.

## **10.6 Powierzchnię ziemi.**

Przekształcenia powierzchni ziemi będą wynikały głównie z zainwestowania wolnego, niezabudowanego wskazanego w uchwale i na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przekształcenia powierzchni ziemi przy realizacji miejscowego planu kształtować się będą na trwałym poziomie, choć projektowana zabudowa została zaprojektowana tak, aby nie powodować nadmiernej ingerencji w rzeźbę terenu.

Przedmiotowy projekt planu w jak największym stopniu stara się zachować ład przestrzenny pomimo niezbędnych przekształceń powierzchni ziemi, poprzez wprowadzenie

zapisu o obowiązku zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych w granicach danej nieruchomości lub na innych obszarach wskazanych do tego celu przez odpowiednie służby gminne. Plan nakłada również obowiązek oszczędnego korzystania z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji.

Przekształcenia powierzchni ziemi mogą też wiązać się z koniecznością realizacji przyłączy do istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, gaz, kanalizacja sanitarna i deszczowa).

W wyniku realizacji ustaleń planu, rzeźba terenu i gleby ulegną przekształceniu, a prawidłowo zrealizowany plan spowoduje na terenach przewidzianych pod zagospodarowanie trwałe przekształcenie powierzchni ziemi. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że realizacja planowanych inwestycji została wskazana w kierunkach obowiązującego studium oraz to, że teren ten obecnie już jest terenem przekształconym przez działalność człowieka.

Podsumowując: prawidłowo zrealizowany plan spowoduje, oddziaływanie pośrednie poprzez zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, oddziaływanie trwałe (negatywne) przekształcenie powierzchni ziemi.

W związku z powyższym należy podkreślić fakt, że poddany analizie plan został zaprojektowany zgodnie ze sztuką urbanistyczną tak, aby zachować na tym obszarze poczucie tzw. ładu przestrzennego oraz aby ingerencję w powierzchnię ziemi ograniczyć do niezbędnego minimum.

## **10.7 Krajobraz.**

Zmiana krajobrazu analizowanego terenu, polegać będzie głównie na dostosowaniu projektowanych obiektów do potrzeb i oczekiwań zarówno inwestorów, mieszkańców jak i organów gminy.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi odpowiednio zaplanowane zwiększenie intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w obrębie terenu objętego planem.

Przedmiotowy teren jest już znacznie przekształcony antropogenicznie i zabudowany.

Realizacja dopuszczalnej w projekcie nowego planu zabudowy na podstawie jego ustaleń w żaden sposób nie wpłynie negatywnie na dotychczasowy krajobraz, bowiem zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie parametrów zabudowy wskazanej odpowiednio w kierunkach obowiązującego studium. Więć realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Będzie to oddziaływanie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

Natomiast nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie niezainwestowane powinny być dostosowane skalą jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań, nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru, ale ma za zadanie poprawić go i uatrakcyjnić.

Reasumując powyższe, należy stwierdzić, że przyszłe oddziaływanie miejscowego planu za pomocą realizowanych w przyszłości inwestycji stworzy stały, pozytywny dla tej przestrzeni ciągły układ urbanistyczny.

Zmiany krajobrazu analizowanego terenu, polegać będą głównie na uporządkowaniu istniejącego krajobrazu oraz wprowadzeniu tzw. ładu przestrzennego i architektonicznego.

Charakter proponowanych w planie rozwiązań nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

## **10.8 Klimat.**

Poddawany prognozie plan nie przewiduje oddziaływań mających wpływ na dotychczasowy klimat, ponieważ w swych zapisach zawiera różnego rodzaju obostrzenia prawne, zapobiegające ewentualnym następstwom wpływu na istniejące obecnie warunki klimatyczne.

## **10.9 Zasoby naturalne.**

Poddawany prognozie plan nie przewiduje oddziaływań mających wpływ na zasoby naturalne.

## **10.10 Zabytki.**

Poddawany prognozie plan nie przewiduje oddziaływań mających wpływ na zabytki, gdyż zgodnie z opracowaną uchwałą ustala właściwą ich ochronę opisaną w pkt. 7.13 niniejszej prognozy.

## **10.11 Dobra materialne.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1, nie przewiduje znaczących oddziaływań, na dotychczasowe dobra materialne tego obszaru jedynie poza oddziaływaniem długoterminowym i pozytywnym, który stanowić będzie wzrost wartości poszczególnych nieruchomości.

---

Podsumowując punkt 10: Przedmiotowy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 został zaprojektowany w taki sposób, aby nie występowały w przyszłości znaczące negatywne oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz zabytki i poszczególne dobra materialne.

Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji planu na środowisko przyrodnicze, jak wykazała powyższa analiza, cechować się będzie znikomą skalą, jakością i charakterem, a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma głównie za zadanie wprowadzić na omawianym terenie ład przestrzenny z uwzględnieniem ochrony wszystkich walorów środowiska przyrodniczego, a także kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Należy przypuszczać, że ustalenia projektu planu nie wpłyną w znaczący sposób na środowisko, lecz powinny docelowo zmierzać w kierunku jego równowagi przyrodniczej. Konieczne jest jednak konsekwentne respektowanie wszystkich ustaleń planu.

## **11. Przewidywane metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz częstotliwości jej przeprowadzania.**

Nie przewiduje się określenia metody analizy realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także częstotliwości jej przeprowadzania.

Realizacja postanowień omawianego mpzp będzie wiązała się z planowaną Strategią Rozwoju Gminy Kołobrzeg oraz zainteresowaniem inwestycyjnym ludności, czyli potencjalnych inwestorów, chcących mieć wpływ na jego rozwój.

**12. Przedstawienie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru, w tym także wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.**

Po przeanalizowaniu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stwierdzono konieczności przyjęcia rozwiązań alternatywnych.

### **13. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.**

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie miała wpływu na środowisko poza granicami niniejszego opracowania, a tym bardziej na obszar transgraniczny.

**14. Wnioski i zalecenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań, mogących być rezultatem realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Projektowane zagospodarowanie terenu będzie tworzyć nową, niewielką strukturę w przestrzeni, w wyniku której można spodziewać się wymienionych w punkcie 6 i 7 zmian w dotychczasowym środowisku przyrodniczym i krajobrazie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1 ściśle ustala przeznaczenie terenu dla zaprojektowanego terenu elementarnego, niesprzeczne z obowiązującym studium.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą terenu oraz analizą projektowanych na tym terenie inwestycji należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie nie będzie mieć negatywnego wpływu na ekspozycję krajobrazową miejscowości.

Autor miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowy teren zaprojektował w taki sposób, aby nie ingerował on w dotychczasowe środowisko przyrodnicze w większym stopniu niż obecne zainwestowanie.

Planowane zagospodarowanie terenu nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz – w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi pewne zwiększenie intensywności istniejącej struktury urbanistycznej w miejscach zgodnych z kierunkami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg.

Przedmiotowy teren został już przekształcony antropogenicznie, a co za tym idzie zabudowany i zagospodarowany.

Realizacja zabudowy na podstawie ustaleń niniejszego planu nie wpłynie w sposób negatywny na istniejący krajobraz.

Zasady kształtowania zabudowy ustalono na podstawie cech zabudowy istniejącej oraz wytycznych studium, więc realizowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na lokalny krajobraz zabudowany. Oddziaływanie to będzie skumulowane z zainwestowaniem istniejącym.

W związku z powyższym, dla osiągnięcia jak najmniejszych negatywnych skutków oddziaływania projektowanych inwestycji na środowisko przyrodnicze niezbędne jest przestrzeganie ustaleń planu i niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko oraz zastosowanie się do zasad korzystania ze środowiska.

Ustalenia miejscowego planu, a tym samym przeznaczenie nowo projektowanych terenów w granicach opracowania poddanego analizie terenu, wymusza szereg wymagań dla możliwości realizacji potencjalnych nowo projektowanych inwestycji, np.:

- każdy nowy obiekt, tj. budynek/budowlę, należy ściśle realizować na podstawie wytycznych zapisanych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- każda nowa inwestycja musi spełniać wymogi ochrony środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, szczególnie te związane z funkcjami zakładów opieki medycznej (budynki instytucji ochrony zdrowia świadczące usługi zakwaterowania z opieką lekarską i pielęgniarską dla ludzi starszych, w tym opieki społecznej i socjalnej, fizjoterapii, usługi odnowy biologicznej, bazy zabiegowej wraz z pokojami wypoczynkowymi), szeroko pojętymi usługami oraz funkcją komunikacyjną,
- przed posadowieniem obiektów zgodnych z zapisami planu, w tym dla każdej inwestycji budowlanej, kubaturowej bądź liniowej, konieczne jest wykonanie dokumentacji warunków geologiczno – inżynierskich,
- należy dążyć do prawidłowego funkcjonowania systemu odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
- należy dążyć do wykorzystywania energii cieplnej przyjaznej dla środowiska,
- dla zapewniania odpowiedniego klimatu akustycznego należy unikać lokalizacji inwestycji, które mogą generować hałas.

Ponadto projekt przedmiotowego opracowania planu został zaprojektowany w taki sposób, aby:

- została utrzymana ciągłość przyrodnicza i przestrzenna wszystkich elementów osnowy ekologicznej miejscowości,
- projektowane elementy zagospodarowania były odpowiednio dostosowane skalą, jakością i charakterem do pełnionego przeznaczenia terenu, krajobrazu i architektury,
- został zachowany udział powierzchni biologicznie czynnej,
- umożliwiono wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień zgodne z miejscowymi warunkami siedliskowymi oraz w formie biogrup drzew i krzewów,
- nowoprojektowana zabudowa nie utrudniała swobodnego przewietrzania terenu,
- została zapewniona konieczność realizacji przyłączy do sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie projektowanym do zainwestowania w powiązaniu z systemem gminnym.

### **Reasumując:**

Zastosowanie się do niniejszej prognozy i ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także właściwej kontroli nowo powstałych inwestycji przez odpowiednie służby wojewódzkie i samorządowe, zapewni spełnienie wymagań ochrony środowiska.

Jakiegokolwiek ewentualne negatywne oddziaływania na środowisko będą miały charakter krótkoterminowy i będą mogły wynikać jedynie z czasu realizacji inwestycji na danym terenie.



W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodny z zasadami ochrony środowiska.

Dla zachowania równowagi środowiska przyrodniczego na analizowanym obszarze niezbędne jest przestrzeganie ustaleń planu i prognozy dotyczących zasad korzystania ze środowiska.

## 15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.

Prognozę oddziaływania na środowisko opracowano dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu Zieleniewo w zakresie obszaru obejmującego działki nr 133/1, 133/2, 136/1, 136/2, 136/3, 137/1.

Planem objęto obszar o powierzchni **1,6469 ha**, który położony jest w obrębie Zieleniewo. Zmiana dotychczasowego planu, opracowana jako nowy plan, polega przede wszystkim na rozszerzeniu i modyfikacji funkcji terenu oraz zmianie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiotem niniejszego planu jest zmiana sposobu zagospodarowania terenu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w sposób bardziej racjonalny niż dotychczas i jednocześnie nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.

Obszar objęty procedurą planistyczną jest terenem położonym na niewielkim wzniesieniu, częściowo zabudowanym (pozostałość mechaniki pojazdowej i salonu samochodowego), a częściowo leżącym odłogiem, niegdyś użytkowanym jako ogród przy zagrodzie. Wzdłuż płotu od ulicy Kwiatów Polskich miejscami rosną drzewa (głównie świerki - świerk pospolity, buk i topola czarna), całość terenu na obszarach nieutwardzonych porasta trawa. Na obszarze objętym planem od strony N rosną miejscami stare grusze - parz załącznik Nr 3 do niniejszej prognozy.

W obszarze opracowania zgodnie z rysunkiem planu miejscowego wskazuje się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar ochrony układu przestrzennego, w obrębie którego czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych, ponadto na obszarze objętym planem nie występują obiekty wymagające ochrony w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren będący przedmiotem planu nie jest narażony na osuwanie się mas ziemnych, a występujące na nim warunki geologiczno – gruntowe z uwagi na warstwę podłoża zaliczają się one do warunków korzystnych.

Na obszarze opracowania planu wody powierzchniowe nie występują w żadnej formie.

Wody podziemne natomiast występują na głębokości ponad 7 m.ppt.

Świat roślinny i zwierzęcy tworzą głównie trawy i byliny jednoroczne oraz drzewa, a w niektórych miejscach pojedyncze samosiewy krzewów.

Ponadto występują również głównie wzdłuż ul. Kwiatów Polskich niewielkie ilości drzew zlokalizowane na terenie poszczególnych posesji.

Podsumowując ogólne uwarunkowania przyrodnicze oraz predyspozycje do zagospodarowania terenu jak wykazała niniejsza analiza, należy uznać za warunki korzystne dla posadowienia planowanych inwestycji.

Zaproponowane w niniejszym planie rozwiązania planistyczne odzwierciedlają obecne i przyszłe potrzeby oraz zamierzenia Gminy Kołobrzeg, zapewniając tym samym nienaruszalność ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg.

Przewidywane oddziaływanie skutków realizacji planu na środowisko przyrodnicze cechuje się znikomą skalą, jakością i charakterem. Konieczne jest jednak konsekwentne respektowanie wszystkich ustaleń planu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie wprowadzić na omawianym terenie ład przestrzenny z uwzględnieniem ochrony wszystkich walorów środowiska przyrodniczego.

Podkreślić należy również, że nowo powstałe obiekty zgodnie z uchwałą projektu planu powinny odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, czyli nowo wprowadzane obiekty na tereny obecnie niezainwestowane powinny posiadać zespół cech budynków i budowli charakteryzujących się właściwymi proporcjami, dobrymi wykończeniami, a także powinny nawiązywać lub nie pozostawać w dysharmonii z sąsiednimi obiektami.

Wykazano również, że charakter proponowanych w planie rozwiązań, w żaden sposób nie spowoduje naruszenia spójności przestrzennej obszaru.

### **PODSUMOWUJĄC:**

Prawidłowo zrealizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie będzie miał negatywnego wpływu na istniejące środowisko przyrodnicze.

W granicach projektowanych inwestycji oraz w strefach ich oddziaływania wykazano w niniejszej prognozie brak występowania gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogłyby zostać zniszczone w czasie realizacji i użytkowania poszczególnych inwestycji.

Informuje się również, że przy opracowaniu objętego prognozą miejscowego planu wzięto pod uwagę wszystkie możliwe mankamenty i zaprojektowano go tak, aby jego następstwa nie miały negatywnych skutków dla zdrowia przebywających i mieszkających tam ludzi.

Brak realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje brak możliwości racjonalnego zagospodarowania całego obszaru inwestycyjnego oraz trudności w interpretacji zapisów planów przestrzennych w szczególności dla funkcji znajdujących się na terenie różnych zapisów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na potrzeby Gminy Kołobrzeg oraz mieszkańców i pojedynczych inwestorów, a projektowane przeznaczenie terenu powinno bezpośrednio służyć mieszkańcom gminy jak i użytkownikom projektowanego domu opieki seniora.

Kołobrzeg, dnia 16 lutego 2018 r.

Anna Siekierska  
ul. A. Fredry 7B/42  
78-100 Kołobrzeg

## OŚWIADCZENIE

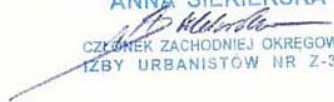
Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt.1 lit. f, w związku z art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1405, poz.1999, poz.1566) **oświadczam**, że: ukończyłam, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, jednolite studia magisterskie na kierunku Gospodarka Przestrzenna mieszcząca się na Wydziale Nauk Geograficznych i Geologicznych Uniwersytetu Adama Mickiewicza w Poznaniu.

Informuję, że posiadam osiemnastoletnie doświadczenie w opracowaniu prognoz oddziaływania na środowisko, raportów o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a także opracowań ekofizjograficznych.

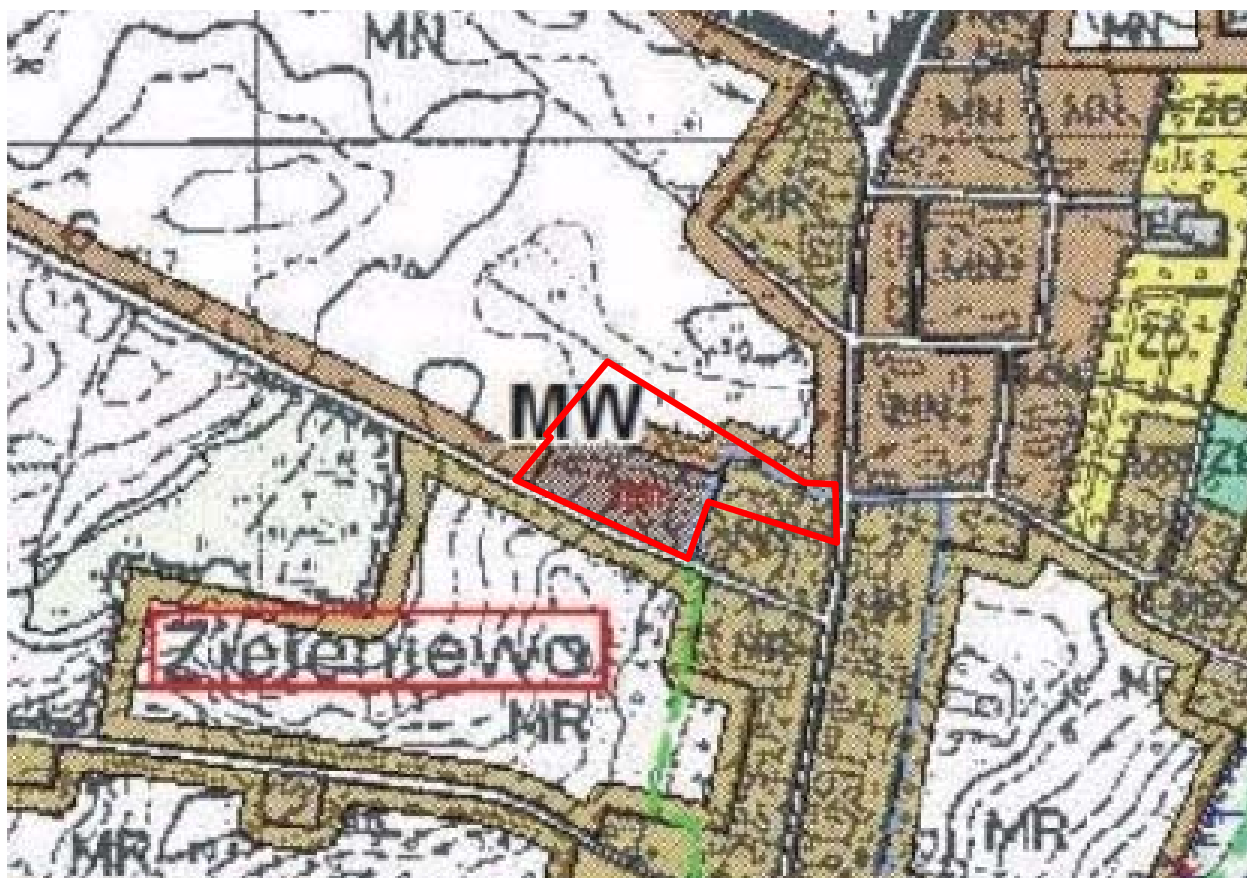
Informuję również, że dotychczas opracowałam kilkadziesiąt prognoz oddziaływania na środowisko w różnych województwach, a od 2005 r. tut. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska jest w posiadaniu większości z opracowanych przez ze mnie opracowań.

"Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia."









mgr gospodarki przestrzennej  
ANNA SIEKIERSKA

  
CZŁONEK ZACHODNIEJ OKRĘGOWEJ  
IZBY URBANISTÓW NR Z-273

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW**

ISTNIEJĄCE ADAPTOWANE	ISTNIEJĄCE DO LIKWIDACJI	PROJEKTOWANE
ZP 		ZP 
MN 		MN 
UT 		UT 
MR 		MR 

- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
  - ZIELEŃ PARKOWA I REKREACYJNA
  - MIESZKALNICTWO I USŁUGI (INNA DZIAŁALNOŚĆ WEDŁUG USTALEŃ PLANÓW)
  - USŁUGI TURYSTYKI
  - WIELOFUNKCYJNE ZAINWESTOWANIE WIEJSKIE












GRANICE STREFY B - POŚREDNIEJ OCHRONY  
KONSERWATORSKIEJ



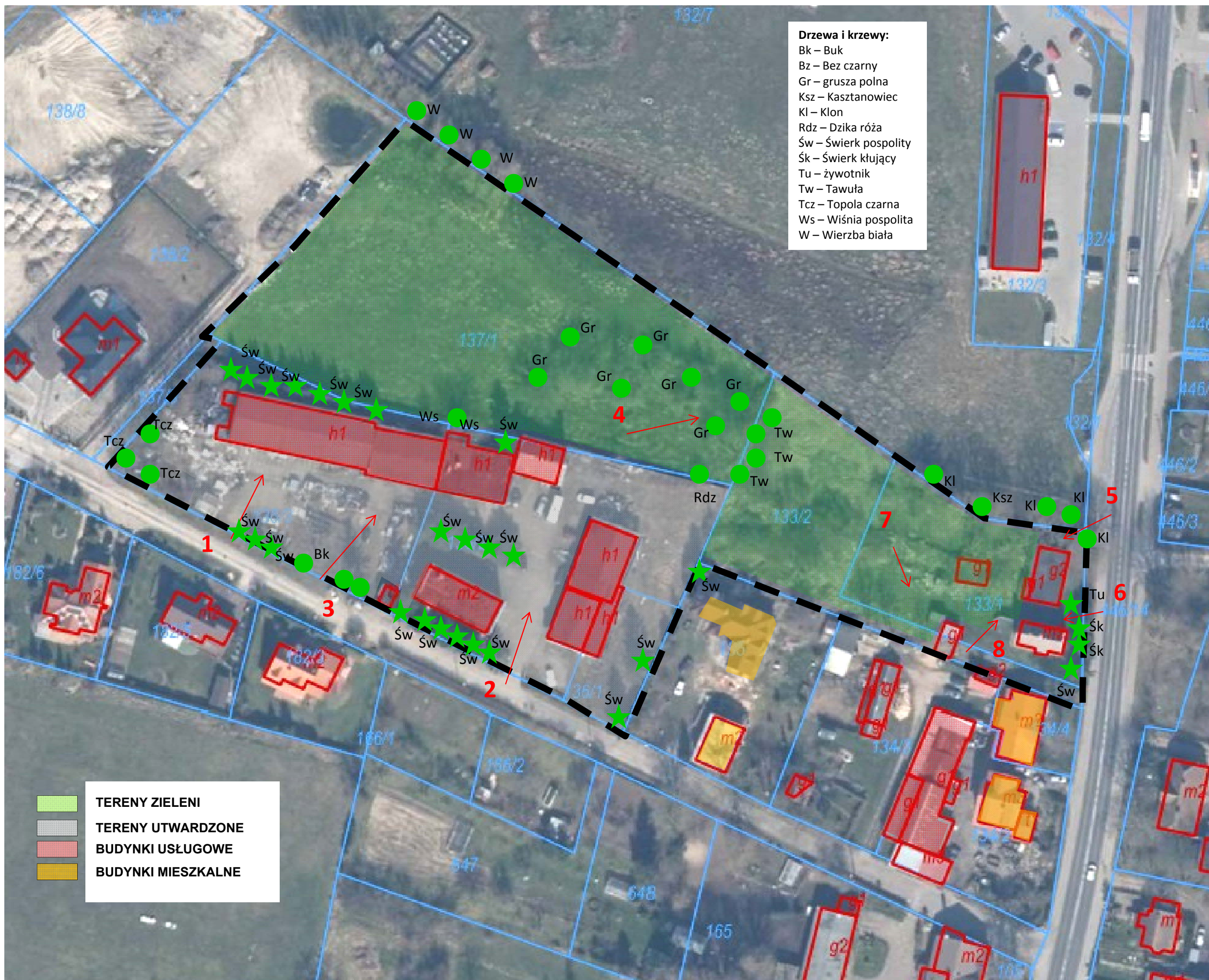
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI

OZNACZENIA GRAFICZNE

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUGOWEJ
-  GRANICA STREFY B POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
-  OBIEKTY W RUINIE DO LIKWIDACJI
-  DRZEWIA DO ZACHOWANIA
-  MIEJSCA PROPONOWANYCH WJAZDÓW NA TEREN MW,U
-  WYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY



# INWENTARYZACJA TERENU





# WYRYS Z MAPY HYDROGRAFICZNEJ N-33-68-C W SKALI 1:50 000 - POWIĘKSZENIE

## OBJAŚNIENIA ZNAKÓW

**TOPOGRAFICZNE DZIAŁY WODNE**

- E europejski
- IV rzędu
- I rzędu
- II rzędu
- III rzędu
- V rzędu
- obszaru bezodpływ. ewapotranspiracyjnego
- obszaru bezodpływ. chłodnego
- niepewny
- obszaru bifurkującego

**WODY PODZIEMNE**

- Studnie, odwierty. Liczby oznaczają: głębokość do zwierciadła wody w m
- Studnie suche. Liczba oznacza głębokość do dna w m
- Hydroizobaty
- Hydroizobaty o przebiegu niepewnym
- Przypuszczalny kierunek płynięcia wód podziemnych

Liczby na hydroizobatach oznaczają głębokość do zwierciadła wody od powierzchni terenu w m: 1, 2, 5, 10, 20  
Zapis (np. 50, 60) oznacza głębokość przypuszczalną w m

## PRZEPUSZCZALNOŚĆ GRUNTÓW

KI	Przepuszczalność	Rodzaje gruntów	KI	Przepuszczalność	Rodzaje gruntów
1	łatwa	rumosze i żwiry	4	zmienna	grunty organiczne
2	średnia	piaski i skały lite silnie uszczelnione	5	zróżnicowana	grunty antropogeniczne
3	ślaba	gliny i pyły	6	bardzo ślaba	skały lite słabo uszczelnione i tły

## ZJAWISKA I OBIEKTY GOSPODARKI WODNEJ

- a) Śluzy
- b) Zapory wodne, E - Elektrownie
- c) Ujęcia wód powierzchniowych
- d) Ujęcia wód podziemnych
- Stacje uzdatniania wody
- Pompownie
- Ujęcia źródeł

Jakość wód powierzchniowych w punktach pomiarowych:

- I klasa
- II klasa
- III klasa
- pozaklasowe
- N zanieczyszczone nie badane

Wody słone lub zasolone

Punkty oceny jakości wody

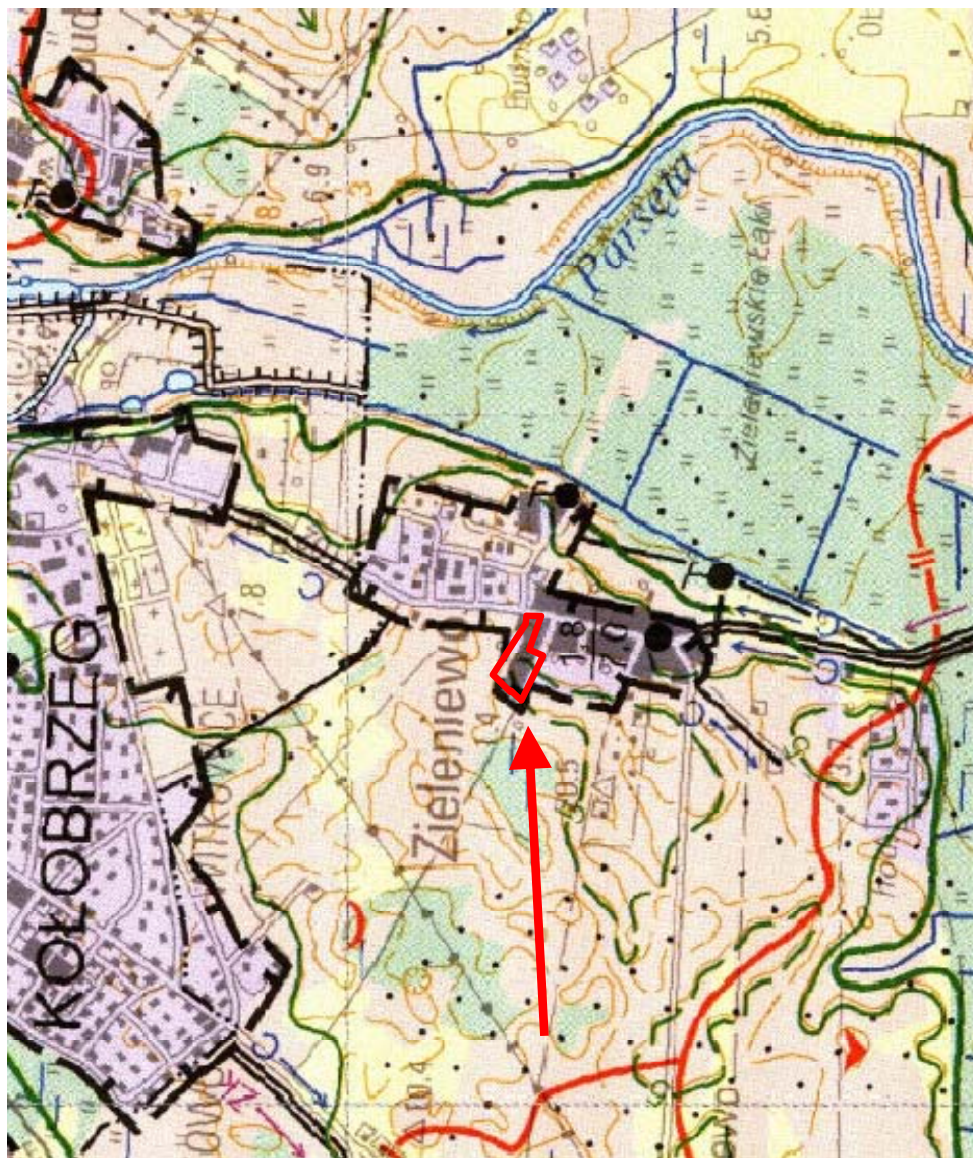
Przypuszczalny zasięg strefy zanieczyszczenia wód podziemnych

Zasięg odwodnienia (leja depresyjnego)

Zasięg intensywnych antropogenicznych przekształceń terenu

Zasięg kanalizacji

LOKALIZACJA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA







15

Powierzchnie wolne, niezabudowane. Jednostki form wypukłych

51a

Powierzchnie zabudowane o zabudowie rozproszonej. Dobrze przewietrzane partie wierzchołkowe i zboczowe