
GMINA KOŁOBRZEG



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KOŁOBRZEG

BIURO UL. GROTTEGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
SPÓŁKA Z O.O. TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 **PPP**
URBANISTYCZNE

NIP 584-020-36-47 REGON 008049023
KRS 0000093085 KAPITAŁ ZAKŁADOWY 84.000 zł
Tel/fax (58) 554-84-40 tel. (58) 520-92-22, 520-92-23
mail: urbppp@ppp.gda.pl <http://www.ppp.gda.pl>

LIPIEC 2026 R.

Spis treści	
Wstęp	5
1. Przedmiot opracowania	5
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	6
CZĘŚĆ I – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	6
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Kołobrzeg	6
2. Uwarunkowania wynikające z dokumentów strategicznych	7
2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	7
2.2. Polityka przestrzenna gminy	11
2.2.1. Strategia Rozwoju Ponadlokalnego dla Koszalińsko-KołobrzESCO-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego na lata 2021-2030	11
2.2.2. Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026-2035	14
3. Uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych	19
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	19
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	32
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	34
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	35
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	36
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	37
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	37
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	38
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	39
3.10. Zabytki objęte formami ochrony, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	39
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	52
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	52
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	53
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	53
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	55
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	55
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	55
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	56
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	57
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	57
4.1. Infrastruktura społeczna	57
4.2. Infrastruktura transportowa	60
4.3. Infrastruktura techniczna	71
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	76
6. Uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego	78

CZĘŚĆ II – Bilans zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową	80
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	80
1.1. Sytuacja i prognoza demograficzna w gminie Kołobrzeg	80
1.2. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca oraz prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....	81
2. Chłonność terenów niezabudowanych	81
2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	82
2.2. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową.....	82
2.3. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	83
2.4. Luki w istniejącej zabudowie	85
2.5. Chłonność terenów w strefach planistycznych	86
3. Sposób zaspokojenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w POG.....	87
CZĘŚĆ III – Ustalenia planu ogólnego	88
1. Rodzaje stref planistycznych wyznaczonych w POG	88
2. Charakterystyka stref planistycznych	88
2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	89
2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	90
2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	94
2.4. Strefa usługowa	97
2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego	102
2.6. Strefa gospodarcza	102
2.7. Strefa produkcji rolnej.....	103
2.8. Strefa infrastrukturalna	104
2.9. Strefa zieleni i rekreacji	105
2.10. Strefa cmentarzy	106
2.11. Strefa górnictwa	107
2.12. Strefa otwarta.....	107
2.13. Strefa komunikacji	109
3. Fakultatywne elementy Planu ogólnego	110
3.1. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ)	110
3.2. Obszary zabudowy śródmiejskiej	110
3.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	111
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13 b ustawy o pizp.....	111

ZESPÓŁ AUTORSKI

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY KOŁOBRZEG zostało wykonane w lipcu 2026 roku przez zespół Biura Urbanistycznego PPP spółka z o.o. w następującym składzie:

- mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin
- mgr Bartosz Łęczycki

- mgr inż. Katarzyna Piłatowicz
- mgr inż. arch. Aleksandra Piskorska
- mgr inż. Matylda Piskorska
- mgr Karol Poklękowski
- mgr inż. arch. Piotr Rugień
- mgr Anna Świątkiewicz

WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Plan Ogólny Gminy Kołobrzeg został opracowany na podstawie Ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 poz. 1130).

Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym obligatoryjnie sporządzanym dla całej gminy. Jest aktem prawa miejscowego, który zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako dokument, z którym badana będzie zgodność planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny zawiera ustalenia dotyczące funkcji terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokumenty te będą musiały zachowywać zgodność.

W art. 13a w ust. 1 określono zakres treści planu ogólnego. Normatywna część planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków brzegowych realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych.

Zgodnie z art. 13b. ustawy o pizp, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Plan ogólny będzie także mógł zawierać regulacje dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej. Podobne rozwiązania wprowadzono już w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W obecnym porządku prawnym dotyczą one jedynie zawartej w tejże ustawie procedury przygotowania inwestycji. Zmiana ma pozwolić gminom na stosowanie standardów dostępności infrastruktury społecznej także w procedurach stosowanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny gminy Kołobrzeg sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie uchwały Nr LXII/512/2023 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kołobrzeg.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

CZĘŚĆ I – UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY KOŁOBRZEG

Gmina Kołobrzeg położona jest w północno-zachodniej Polsce, w województwie zachodniopomorskim, w powiecie kołobrzeskim. Powierzchnia gminy wynosi 144,03 km². W 26 miejscowościach mieszka 11270 osób¹. Największymi miejscowościami w gminie są: Zieleniewo, Grzybowo i Drzonowo. Na teren Gminy w znacznym stopniu oddziałuje miasto Kołobrzeg, leżące w bezpośrednim sąsiedztwie północno-wschodniej części gminy. Miasto jest również siedzibą Gminy. Gmina graniczy ponadto z gminami: Dygowo, Gościno, Siemyśl, Ustronie Morskie i Trzebiatów. Od północy część granicy stanowi brzeg morski - 13-sto kilometrowa linia brzegowa Morza Bałtyckiego stanowiąca niewątpliwie atut Gminy, wpływający na jej atrakcyjność turystyczną, obejmująca swym zasięgiem dwie bardzo popularne miejscowości turystyczne - Grzybowo i Dźwirzyno.

Teren gminy położony jest na pograniczu dwóch makroregionów - Pobrzeża Szczecińskiego (Wybrzeże Trzebiatowskie i Równina Gryficka) i Pobrzeża Koszalińskiego (Równina Białogardzka). Większość gminy znajduje się w dolinie rzeki Parsęty i pradolinie Błotnicy, Dębosznicy i Łużanki (rozległe torfowiska). Pozostałą część gminy stanowią obszary nadmorskie i wysoczyznowe, na których skoncentrowana jest zabudowa. Grunty rolne zajmują większą część obszaru gminy. Rolnictwo koncentruje się na terenach, gdzie występują gleby wykształcone z glin lekkich w górnych poziomach spiaszczonych o właściwym uwilgotnieniu. Wśród gleb okresowo podmokłych największy udział mają gleby brunatne kwaśne

¹ stan na 30 czerwca 2023 r. <https://bdl.stat.gov.pl/>

i wylugowane, rzadziej brunatne właściwe. W ostatnich latach, szczególnie na terenach nadmorskich, funkcja rolnicza ustępuje miejsca funkcji turystycznej. Zwiększa się również powierzchnia terenów mieszkaniowych – dotyczy to głównie miejscowości graniczących z miastem Kołobrzeg. Jednak w dalszym ciągu grunty rolne stanowią największy odsetek terenu Gminy. Gmina odznacza się za to niskim wskaźnikiem lesistości - lasy i grunty leśne stanowią tutaj zaledwie nieco ponad 14%. Łąki, pastwiska i sady stanowią ok. 28%. Pozostałe grunty, w tym także tereny zurbanizowane stanowią niecałe 7% powierzchni Gminy.

Przez Gminę przebiegają trzy drogi wojewódzkie, tj. droga nr 102, łącząca Rościcino z Trzebiatowem, droga nr 162 z Zieleniewa przez Gościno do skrzyżowania z drogą krajową nr 6 oraz droga nr 163 z Kołobrzegu przez Dygowo do Karlina. Przez Gminę przebiega również droga ekspresowa S6 (wraz ze wspólnym odcinkiem drogi S11), mająca docelowo połączyć Szczecin z Trójmiastem. Ponadto, przez teren gminy Kołobrzeg przechodzą dwie trasy kolejowe: 404 - Kołobrzeg – Poznań (przez Białogard i Szczecinek), oraz 402 Kołobrzeg – Szczecin (przez Gryfice). Obie linie są zelektryfikowane i odbywa się na nich regularny ruch towarowy i pasażerski. Na terenie gminy znajdują się cztery stacje kolejowe: Stary Borek, Głowaczewo, Karcino, Stramnica.

W gminie Kołobrzeg funkcjonuje 19 elektrowni wiatrowych o wysokości całkowitej do 150 m. Zlokalizowane są one w zachodniej części Gminy, w obrębach Karcino i Sarbia oraz we wschodniej części Gminy w obrębie Stramnica.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH

2.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego został przyjęty uchwałą nr XVII/214/20 z dnia 24 czerwca 2020 r. jest podstawowym dokumentem planistycznym wyznaczającym cele strategiczne województwa w układzie przestrzennym. Dokument ten formułuje uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne rozwoju województwa zachodniopomorskiego oraz zasady i kierunki kształtowania struktury przestrzennej województwa.

Na podstawie art. 13b pkt 2 ustawy o pizp, w planie ogólnym gminy należy uwzględnić ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Zachodniopomorskiego. Informacje i wnioski Zarządu Województwa Pomorskiego do planu ogólnego Gminy Kołobrzeg zostały przekazane w załączniku nr 1 do Uchwały NR /1201/ /24 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 lipca 2024 r.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Kołobrzeg:

Cel I. Wzmacnianie powiązań zewnętrznych województwa – nie dotyczy

Cel II. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

- Tworzenie warunków sprzyjających funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych poprzez zapewnienie migracji zwierząt z ominięciem barier antropogenicznych, w szczególności komunikacyjnych.
- Rozdzielanie przestrzeni między jednostkami osadniczymi przez wprowadzanie terenów zielonych,
- Niedopuszczenie do nadmiernej koncentracji struktur osadniczych,
- Prowadzenie monitoringu chłonności turystycznej poszczególnych ekosystemów,
- Rezerwowanie terenów na systemy parkingów strategicznych.
- Zwiększenie obszarów zieleni na terenach zurbanizowanych.

- Na terenach położonych poniżej 2,5 m n.p.m. — jako zagrożonych fizycznym zniszczeniem, powodziami odmorskimi i zabagnieniem terenu — ograniczanie stałego zainwestowania do terenów wyznaczonych już w gminnych dokumentach planistycznych,
- Na zapleczu brzegów klifowych, zarówno aktualnie czynnych, jak i martwych, w odległości mniejszej niż 200 m od górnej krawędzi klifów należy ograniczać lokalizację trwałego zainwestowania do terenów wyznaczonych już w dokumentach planistycznych.
- Ochrona udokumentowanych złóż kopalin niezagospodarowanych, służąca potrzebom ich przyszłej eksploatacji,
- Uwzględnienie wskazanych do ustanowienia na obszarze województwa obszarów chronionego krajobrazu (OChK) w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego: Dolina Błotnicy i Jezioro Kamienica (gm. Gościno, Kołobrzeg, Siemysł).

Cel III. Rozwój potencjału ludnościowego – nie dotyczy

Cel IV. Przekształcenia sieci osadniczej

- Wsparcie powiązań wewnętrznych między głównymi biegunami wzrostu SOM i KKBOF (Pasma gmin wzdłuż drogi krajowej nr 6 (planowana S6) oraz linii kolejowych Szczecin – Kołobrzeg i Szczecin – Białogard – Koszalin),
- Zapewnienie usług podstawowych w ośrodkach lokalnych, w celu ograniczenia transportochłonności układu osadniczego (SOM i KKBOF),
- Planowanie zintegrowane w całych obszarach funkcjonalnych,
- Zahamowanie i przeciwdziałanie zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji.

Cel V. Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

- Ochrona historycznego układu siatki ulic, przestrzeni publicznych, linii zabudowy, gabarytów i formy obiektów budowlanych,
- Odpowiednie utrzymanie, zagospodarowanie, oznakowanie i wyeksponowanie obiektów historycznych,
- Ochrona otoczenia zabytków w celu właściwego wyeksponowania obiektu,
- Uszanowanie lokalnych tradycji budowlanych, w zakresie używanych materiałów, technik i tradycji budowlanych, podczas remontów; renowacji, adaptacji, rozbudowy itp.,
- Kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej,
- Ujednolicenie i dostosowanie elementów małej architektury, płotów, ogrodzeń, nawierzchni ciągów pieszych do lokalnej tradycji budowlanej,
- Porządkowanie, utrzymywanie i uzupełnianie zespołów zieleni; ochrona obsadzeni alejowych wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uzupełnianie ich brakujących fragmentów,
- Zastosowanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych – zwłaszcza głównych wjazdów do miejscowości, w przypadku lokalizacji obiektów związanych z funkcją produkcyjną, magazynową itp.,
- Ochrona sylwet miejscowości,
- Odpowiednie ogrodzenie, uporządkowanie i oznakowanie cmentarzy,
- W obrębie obszarów występowania relikwów osadnictwa pradziejowego zachowanie układu topograficznego, ograniczenie niekontrolowanego rozprzestrzeniania się dzikiej zieleni, odpowiednie oznakowanie, okresowe monitorowanie stanu,
- Ograniczenie zabudowy brzegów jezior i zbiorników wodnych poza miejscowościami oraz zapewnienie publicznego dostępu do ich brzegów,
- Przywrócenie miejscowościom związków z wodą: rewitalizacja nabrzeży oraz kształtowanie nowej zabudowy nadwodnej,

- Ochrona i utrzymanie historycznych elementów technicznej infrastruktury wodnej,
- w OKK10 - Dolina Parsęty - Ochrona krajobrazu krawędzi dolin, punktów widokowych i innych elementów krajobrazu rzeczno; ochrona i rewaloryzacja rzecznych budowli hydrotechnicznych wraz z dopuszczeniem w nich nowych funkcji; tworzenie nowych szlaków turystycznohistorycznych obejmujących zasób budowli hydrotechnicznych,
- w OKK 30 - Zachodniopomorski Pas Nadmorski: Utrzymanie w miarę możliwości funkcji portów i przystani rybackich z właściwymi atrybutami lub nadanie im nowych funkcji, przy jednoczesnym nawiązaniu do ich tradycyjnego wykorzystania; utrzymanie z wody i lądu ekspozycji historycznych dominant zespołów staromiejskich; ochrona i kształtowanie miejscowości nadmorskich poprzez: ochronę tradycyjnej zabudowy miejscowości nadmorskich oraz ochronę przestrzeni publicznej,
- Uwzględnienie w polityce gmin obszarów zwaloryzowanych jako spełniających kryteria parków kulturowych (PK):
 - PK17 „Kołobrzeg-Budzistowo”,
 - PK18 „Sarbina”;
- Objęcie ochroną układów urbanistycznych i ruralistycznych - przez wpisanie ich do rejestru zabytków (Rp): Rp10. Nowy Borek.

Cel VI. Rozwój infrastruktury społecznej – nie dotyczy

Cel VII: Wzrost i rozwój gospodarczy

- Budowa Sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego.

Cel VIII: Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego.

- Przebudowa dróg wojewódzkich nr: • 163 (na odcinkach: Kołobrzeg — Białogard), • 102 (na odcinkach: Trzebiatów — Bezpraw).
- Modernizacja linii kolejowej nr 402 na odcinku Koszalin—Kołobrzeg z możliwą zmianą geometrii linii i możliwością pozyskania części działek gruntowych dla potrzeb inwestycji,
- Modernizacja linii kolejowej nr 404 Szczecinek—Kołobrzeg.

Cel IX. Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej

- modernizacja linii wysokiego napięcia WN-110 kV Kołobrzeg Koszalińska-Ustronie Morskie,
- modernizacja linii wysokiego napięcia WN-110 kV Gościno-Kołobrzeg Koszalińska.
- Rozwój energetyki wiatrowej przy poszanowaniu wartości krajobrazowych,
- Rozwój mikro-i małych instalacji solarnych wykorzystujących konwersję energii słonecznej w energię cieplną lub elektryczną,
- Budowa farm fotowoltaicznych.

Cel X. Rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa

Kierunek 1. Utrzymanie, funkcjonowanie i rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa

- Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa, elementów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności transportowej, zabezpieczenia przeciwpowodziowego, zarządzania kryzysowego, zabezpieczenia granic jako spójnego systemu bezpieczeństwa państwa i obywateli,
- Kształtowanie rozwiązań systemu transportowego (drogi kołowe, koleje, drogi wodne, porty, lotniska) w sposób minimalizujący zagrożenia wynikające z przewozów ładunków niebezpiecznych, przemieszczania i rozmieszczenia sił zbrojnych (w tym międzynarodowych

jednostek sojusznicznych) w czasie pokoju i wojny, zjawisk naturalnych o charakterze katastroficznym a jednocześnie w sposób zapewniający bezpieczeństwo, sprawną ewakuację i prowadzenie akcji ratowniczych z zachowaniem możliwości zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych.

Cel XI. Wykorzystanie wspólnego potencjału i integracja miejskich obszarów funkcjonalnych

- Budowa centrum przesiadkowego w Grzybowie,
- Kreowanie pasma rozwoju Koszalin–Kołobrzeg wzdłuż dróg krajowych nr 6 i nr 11,
- Rozwój funkcji logistycznych w oparciu o infrastrukturę transportową w układzie Koszalin-Kołobrzeg-Białogard,
- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 163 na odcinku Kołobrzeg-Białogard,
- Przebudowa drogi nr 102 Trzebiatów-Bezpraw.

Cel XII. Racjonalizacja rozwoju gospodarczego i ochrona zasobów w obszarze funkcjonalnym Strefy Przybrzeżnej

- Budowa drogi rowerowej wzdłuż dróg powiatowych Kołobrzeg — Korzystno — Przećmino. Etap I i II.

Cel XIII. Przeciwdziałanie marginalizacji i wsparcie rozwoju w obszarze funkcjonalnym Specjalnej Strefy Włączenia – nie dotyczy

Cel XIV. Poprawa spójności wewnętrznej i przełamywanie peryferyjności przygranicznego obszaru funkcjonalnego – nie dotyczy

Zadania rządowe:

- Modernizacja i elektryfikacja linii kolejowej nr 402 (Goleniów—Koszalin).
- Sztuczne zasilanie z budowlami wspomagającymi: Kołobrzeg1 (km 324,0 - 327,0),
- Sztuczne zasilanie z budowlami wspomagającymi; umocnienia brzegowe: Kołobrzeg 2 (km 327,0 — 336,5),
- Sztuczne zasilanie z budowlami wspomagającymi: Kołobrzeg3 (km 338,0 — 339,5),
- Sztuczne zasilanie z budowlami wspomagającymi; umocnienia brzegowe: Dźwirzyno (km 343,0 — 345,4).

Zadania samorządowe:

- Budowa sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego: Trasa Nadmorska.
- Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 163 na odcinku Kołobrzeg-Białogard,
- Przebudowa drogi nr 102 Trzebiatów-Bezpraw (Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego nr 6/2021z dnia 12 maja 2021r., znak. AP-4.7820.215-20.2020.JR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 102 na odcinku Trzebiatów — Kołobrzeg”).

Inwestycje celu publicznego wynikające z dokumentów Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT):

- Wykorzystanie wspólnego potencjału i integracja miejskich obszarów funkcjonalnych - Budowa centrum przesiadkowego w Grzybowie.

2.2. Polityka przestrzenna gminy

2.2.1. Strategia Rozwoju Ponadlokalnego dla Koszalińsko-KołobrzESCO-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego na lata 2021-2030

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego dla Koszalińsko-KołobrzESCO-Białogardzkiego Obszaru Funkcjonalnego (KKBOF) na lata 2021-2030 wyznacza cele strategiczne i kierunki działań, które będą miały znaczący wpływ na jakość życia mieszkańców, potencjał rozwoju całego regionu i możliwość podejmowania konkretnych działań.

KKBOF tworzą 3 powiaty (białogardzki, koszaliński i kołobrzESCO), miasto na prawach powiatu – Koszalin oraz wszystkie 20 gmin w tych powiatach. KKBOF zajmuje powierzchnię 3321 km², co stanowi 14,5% powierzchni województwa zachodniopomorskiego. W 2020 r. obszar zamieszkiwało 299 344 mieszkańców - 17,7% mieszkańców województwa.

Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze KKBOF

Warunki i zasady tworzenia nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zagospodarowania i korzystania z terenów intensywnej urbanizacji:

- Wielkość terenów nowej zabudowy mieszkaniowej dostosować do zapotrzebowania na nowe tereny wynikającego z prognoz demograficznych i prognozowanych lub zakładanych wskaźników mieszkaniowych.
- Przy wyznaczaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę należy zbadać możliwości rozwoju gminy wynikające z analizy ekonomicznej, środowiskowej, społecznej, demograficznej oraz możliwości finansowania infrastruktury technicznej i komunikacji. Dla gmin podmiejskich dopuszcza się prognozowanie przyrostu ludności **do 10 %**, nawet, jeśli dotychczasowe prognozy wskazywały mniejsze przyrosty albo spadki.
- Nową zabudowę mieszkaniową należy planować na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zwłaszcza poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, a na obszarach innych, nowych – wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów na obszarach wyżej wymienionych.
- W przypadku planowania nowych obszarów, wyznaczać je w pierwszej kolejności na obszarach o najlepszych warunkach do zabudowy mieszkaniowej – spełniających jak najwięcej z następujących kryteriów:
 - Dostęp pieszy 15' (maks. 20' – długość dojścia do 1,5 km) do szkoły podstawowej, innych usług podstawowych publicznych i komercyjnych, linii autobusowej, przystanku kolejowego.
 - Wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy lub możliwe do rozbudowy bez przekraczania progów (w przypadku konieczności przekraczania progów uwzględniać wielkość koniecznych nakładów w relacji do przewidywanych efektów).
 - Nową zabudowę mieszkaniową planować w formie kompleksowych osiedli z usługami, przestrzeniami publicznymi i terenami zielonymi w ramach planów miejscowych (lub ich odpowiedników w przypadku zmian ustawowych). Może to polegać na scalaniu istniejących rozproszonych enklaw (pożądane, jeżeli umożliwiają to konkretne sytuacje przestrzenne), ewentualnie, jako nowe tereny spełniające wyżej wymienione kryteria. Rekomendacje:
 - przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę – nie więcej niż 40 m²,
 - wskaźnik intensywności zabudowy netto (PUM/m² powierzchni terenu) – nie mniej niż 0,5 dla zabudowy jednorodzinnej i 1,5 dla zabudowy wielorodzinnej.

- Usługi o charakterze centrotwórczym należy w miarę możliwości koncentrować, tworząc ośrodki usługowe z atrakcyjnymi przestrzeniami publicznymi.

Warunki i zasady tworzenia terenów lokalizacji inwestycji związanych z aktywnością gospodarczą:

- Tereny inwestycyjne dla działalności produkcyjnych (przemysłu), składów i różnego rodzaju usług niezwiązanych z zabudową mieszkaniową i turystyką mogą być lokalizowane wyłącznie poza obszarami ochrony przyrody, krajobrazu i poza korytarzami ekologicznymi.
- Dla nowych terenów inwestycyjnych wskazanych dla działalności gospodarczych (przemysłu, składów, różnego rodzaju usług niezwiązanych z zabudową mieszkaniową) nie należy określać innych rodzajów użytkowania (zabudowy mieszkaniowej, turystycznej, rekreacyjnej).
- Nowe tereny inwestycyjne dla działalności gospodarczych powinny spełniać jak najwięcej następujących kryteriów:
 - W pobliżu terenów mieszkaniowych, preferując większe jednostki osadnicze i większe tereny mieszkaniowe,
 - W miarę możliwości dostęp pieszy z większych terenów mieszkaniowych,
 - Możliwość dojazdu transportem publicznym,
 - Dostępność transportowa (preferowany dobry dostęp do węzła drogi ekspresowej),
 - Dojazd niekolidujący z zabudową mieszkaniową, turystyczną i w miarę możliwości dojazdami do szkół,
 - Brak konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową lub turystyczną,
 - Zapewnione uzbrojenie terenu.

Warunki i zasady dotyczące obszarów turystycznych:

Preferowanymi formami zagospodarowania i świadczenia usług związanych z bazą turystyczną powinny być w pierwszej kolejności pokoje gościnne w budynkach mieszkalnych, w tym w ramach agroturystyki (i związana z tym rozbudowa, modernizacja, itp.), udostępnianie posesji na biwakowanie, tworzenie campingów i pól biwakowych, w drugiej kolejności: zespoły niewielkich domków dostosowanych do krajobrazu oraz pensjonatów dostosowanych gabarytami i formą do istniejącej zabudowy wiejskiej.

Zasady i kierunki rozwoju transportu:

Należy określić w dokumentach planowania przestrzennego:

- Sposoby zagospodarowania przestrzennego rozbudowywanych i modernizowanych centrów przesiadkowych w Koszalinie, Kołobrzegu i Białogardzie,
- Lokalizację i sposoby zagospodarowania przestrzennego węzłów przesiadkowych: ponadlokalnego w Karlinie i lokalnych w pozostałych ośrodkach gminnych,
- Lokalizację parkingów Park&Ride, Bike&Ride m. in. przy stacjach i przystankach kolejowych oraz w miejscach umożliwiających wjazd transportem publicznym do Koszalina i Kołobrzegu.

Obszary strategicznej interwencji:

Obszar strategicznej interwencji (OSI) to „określony w strategii rozwoju obszar o zidentyfikowanych lub potencjalnych powiązaniach funkcjonalnych lub o szczególnych warunkach społecznych, gospodarczych lub przestrzennych, decydujących o występowaniu barier rozwoju lub trwałych, możliwych do aktywowania, potencjałów rozwojowych, do którego jest kierowana interwencja publiczna łącząca inwestycje, w szczególności gospodarcze, infrastrukturalne lub w zasoby ludzkie, finansowane z różnych źródeł, lub rozwiązania regulacyjne”. W programowaniu rozwoju i podejmowaniu interwencji w stosunku do OSI przejawia się terytorialny wymiar polityki rozwoju.

Potencjały rozwojowe:

- Uzdrowisko (największe w Polsce) i największy w skali kraju obszar koncentracji ruchu turystycznego (w 2021 r. pow. kołobrzeski – 3 910 000 osobo noclegów, Warszawa – 3 200 000 osobonoclegów, Kraków, pow. tatrzański – 2 600 000 osobonoclegów).
- Wysokie walory dla rekreacji nadmorskiej i bardzo duża koncentracja bazy turystycznej.
- Wielofunkcyjny średni port morski o dużym potencjale rozwojowym z pełną infrastrukturą kolejową i drogową (czynna bocznicą kolejową, końcowy odcinek drogi ekspresowej S-11 w porcie morskim).
- W pobliżu drogi ekspresowej S-6 i S-11 i z bezpośrednią dostępnością do portu morskiego i węzłami uatrakcyjnającymi ofertę terenów inwestycyjnych.
- Bliska dostępność Portu Lotniczego w Goleniowie (niecała godzina jazdy z Kołobrzegu drogą S6).
- Lotnisko Kołobrzeg-Bagicz, wykorzystywane sezonowo do obsługi małych samolotów lotnictwa cywilnego.

Zjawiska niekorzystne:

- Niska przepustowość linii kolejowej 402 i stacji kolejowej Kołobrzeg oraz kolizyjność przejazdów drogowo-kolejowych na obszarze Miasta Kołobrzeg prowadząca do postępującego paraliżu komunikacyjnego miasta.
- Konflikty przestrzenne funkcji uzdrowskiej i turystycznej z innymi funkcjami miasta (np. nadmierny ruch samochodowy) oraz nadmierna mono funkcyjność gospodarki miasta uzdrowisko i turystyka).
- Stwarzająca ryzyko funkcjonalne nadmierna koncentracja turystycznej bazy noclegowej (wg badań samo m. Kołobrzeg – 112 000 miejsc noclegowych, miejski obszar funkcjonalny Kołobrzeg – 172 000 miejsc noclegowych, w budowie kolejne 54 000 miejsc noclegowych).
- Rozbudowa infrastruktury sieciowej przestaje nadążać za gwałtowną rozbudową miasta i jego zaplecza (narastające dysfunkcje w zakresie sieci infrastruktury technicznej, transportu, energetyki, itp.).

Kierunki interwencji publicznej:

- Wzmacnianie potencjału uzdrowskiego i turystyczno-wypoczynkowego np. poprzez lokalizację całorocznych obiektów spędzania czasu wolnego i dywersyfikację funkcjonalną miasta.
- Wspieranie przebudowy i rozbudowy linii kolejowych 402 i 404 w kierunku Kołobrzegu z pełną przebudową węzła kolejowego i przejazdów drogowo-kolejowych w kierunku bezkolizyjnych wiaduktów drogowych i kolejowych.
- Przy okazji przebudowy istniejącej linii kolejowej 402 wspieranie projektowania i budowy nowego systemu Lekkiej Kolei Nadmorskiej dla Kołobrzegu i jego zaplecza, jako alternatywnego środka transportu zwłaszcza w pasie nadmorskim obszaru wokół Kołobrzegu (docelowo od Mrzeżyna przez Kołobrzeg do Mielna i Koszalina).
- Wspieranie rozwoju i inwestycji w porcie morskim (zwiększenie parametrów eksploatacyjnych portu morskiego oraz rozbudowa funkcji dla sektora offshore, przeładunków oraz połączeń promowych).
- Przygotowanie nowych terenów inwestycyjnych dla funkcji turystycznych i atrakcji turystycznych na zapleczu Miasta Kołobrzeg (dywersyfikacja funkcji).

- Wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych wokół Kołobrzegu dla potrzeb dywersyfikacji jego funkcji (turystyczno-uzdrowiskowych i innych, w tym rozwój nowych funkcji portu morskiego, logistyki, transportu, usług przemysłowych, sektorów nowych technologii).
- Rozwijanie szkolnictwa ponadpodstawowego, w tym zawodowego dostosowanego do potrzeb obszaru (centra doskonałości zawodowej, PWSZ).

Miejski obszar funkcjonalny Kołobrzegu (miasto i jego zaplecze) w ramach KKBOF zbliża się sumaryczną pojemnością noclegową do 0,3 mln. i powinien mieć opracowany odrębny plan rozwoju.

2.2.2. Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026-2035

Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026–2035 stanowi podstawowy dokument kształtujący długofalową politykę rozwoju gminy oraz wyznaczający kierunki jej funkcjonowania w perspektywie do 2035 roku. Dokument ten zapewnia spójność i ciągłość działań samorządu, niezależnie od zmieniających się uwarunkowań społecznych, gospodarczych i środowiskowych, a także umożliwia racjonalne gospodarowanie zasobami lokalnymi, w tym przyrodniczymi, kulturowymi, ludzkimi, infrastrukturalnymi i finansowymi.

Strategia pełni jednocześnie funkcję nadrzędną wobec lokalnych dokumentów planistycznych oraz pozostaje w zgodności z dokumentami strategicznymi wyższego rzędu – zarówno na poziomie wojewódzkim, jak i krajowym. Stanowi również podstawę do planowania działań rozwojowych oraz ubiegania się o środki zewnętrzne, wyznaczając ramy dla przygotowania i realizacji programów oraz inwestycji na obszarze gminy.

Cele strategiczne Gminy Kołobrzeg stanowią odpowiedź na wyzwania i potencjały wskazane w diagnozie, analizie SWOT oraz konsultacjach społecznych. Są spójne z wizją rozwoju opartą na dbałości o jakość życia mieszkańców, innowacyjności i odporności na zmiany. Planowanie strategiczne ma charakter systemowy i obejmuje cztery wzajemnie powiązane obszary: przestrzeń, klimat i środowisko, gospodarkę oraz społeczność. Cele operacyjne tworzą powiązaną strukturę działań, umożliwiając elastyczne prowadzenie polityk publicznych, zwiększanie potencjału inwestycyjnego oraz poprawę warunków życia.

Cel strategiczny 1 zakłada trwały rozwój gospodarczy oparty na lokalnym dziedzictwie, walorach przyrodniczych i innowacyjności. Obejmuje wzmocnienie lokalnej gospodarki, dywersyfikację turystyki oraz przyciąganie inwestorów. Wykorzystane zostanie położenie gminy nad Bałtykiem i przy drodze S6, co sprzyja rozwojowi nowych form działalności gospodarczej i ogranicza zależność od turystyki sezonowej. Jednocześnie przewiduje się rozwój turystyki całorocznej, uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego, rozwój infrastruktury oraz ochronę środowiska. Działania te mają zwiększyć konkurencyjność gminy oraz zapewnić stabilne podstawy finansowe i społeczne jej funkcjonowania.

Cel strategiczny 2 dotyczy odpowiedzialnego rozwoju społecznego i wysokiej jakości życia mieszkańców. Koncentruje się na dostępności usług, rozwoju infrastruktury społecznej, kulturalnej i edukacyjnej oraz ograniczaniu negatywnych skutków ruchu turystycznego. Obejmuje wsparcie rodzin, seniorów i osób niesamodzielnych, aktywizację zawodową mieszkańców oraz rozwój kompetencji. Istotne są także działania ekologiczne, poprawa przestrzeni publicznych i współpraca z organizacjami lokalnymi. Cel ten uzupełnia rozwój gospodarczy, zapewniając równowagę między działalnością turystyczną a potrzebami mieszkańców i trwałość procesów rozwojowych gminy.

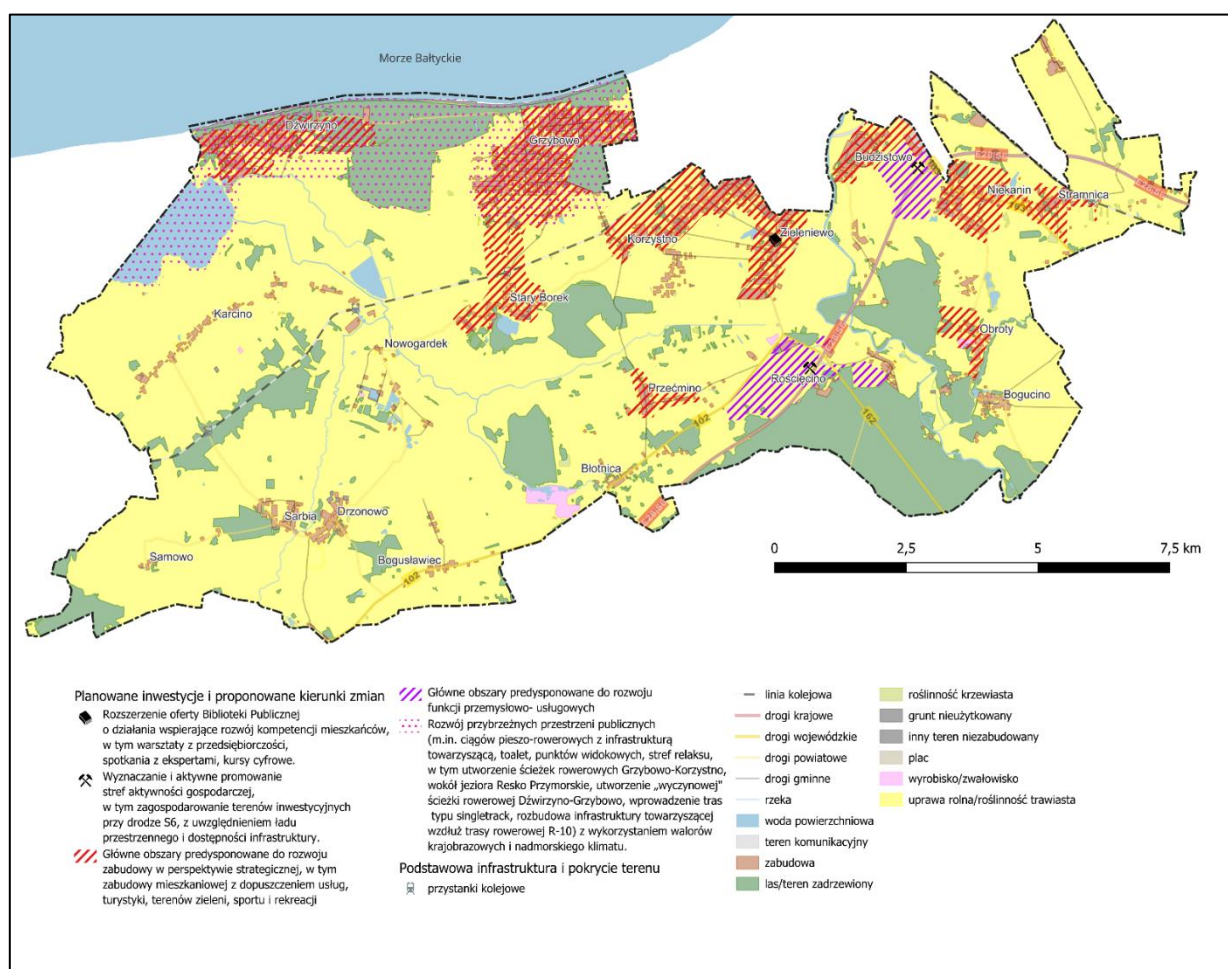
Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg wskazuje na konieczność prowadzenia zintegrowanej polityki przestrzennej, opartej na równoważeniu funkcji mieszkaniowych, gospodarczych, turystycznych i środowiskowych. Kluczowym elementem dokumentu jest model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który porządkuje sposób zagospodarowania przestrzeni gminy oraz wyznacza kierunki jej dalszego

rozwoju. Jest on odpowiedzią na zidentyfikowane w diagnozie uwarunkowania przestrzenne, środowiskowe, społeczne i gospodarcze, a także na presję inwestycyjną wynikającą z atrakcyjnego położenia gminy w strefie nadmorskiej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg.

Gmina Kołobrzeg posiada specyficzną strukturę przestrzenną, wynikającą z jej charakteru jako gminy wiejskiej o rozwiniętych funkcjach pozarolniczych, w szczególności turystycznych i rekreacyjnych. Układ osadniczy tworzy sieć miejscowości o zróżnicowanej dynamice rozwoju, wśród których wyróżniają się obszary nadmorskie (m.in. Grzybowo, Dźwirzyno) o silnie rozwiniętej funkcji turystycznej, a także miejscowości położone w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg (np. Zieleniewo, Niekanin), pełniące funkcję zaplecza mieszkaniowego. Pozostała część gminy zachowuje w dużym stopniu charakter rolniczy i przyrodniczy.

W tym kontekście model struktury funkcjonalno-przestrzennej zakłada czytelne uporządkowanie przestrzeni poprzez wyodrębnienie stref o dominujących funkcjach oraz określenie zasad ich wzajemnych relacji. Podejście to umożliwia prowadzenie spójnej i przewidywalnej polityki przestrzennej, ograniczającej konflikty funkcjonalne oraz wzmacniającej efektywność wykorzystania zasobów przestrzennych.

Rycina 1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Kołobrzeg – główne planowane inwestycje i kierunki rozwoju przestrzennego



Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026-2035

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej zakłada:

- hierarchizację i specjalizację przestrzeni, w tym wyodrębnienie stref o dominujących funkcjach (turystycznej, mieszkaniowej, gospodarczej i przyrodniczej),
- koncentrację rozwoju osadnictwa i usług w istniejących ośrodkach lokalnych, zamiast dalszego rozpraszania zabudowy,
- wykorzystanie potencjału terenów inwestycyjnych, szczególnie w rejonie drogi S6, jako stref aktywności gospodarczej,
- ochronę obszarów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, w tym pasa nadmorskiego, dolin rzecznych i terenów objętych formami ochrony przyrody,
- wzmacnianie powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych, zarówno wewnątrz gminy, jak i z miastem Kołobrzeg oraz obszarem funkcjonalnym regionu.

W przyjętym modelu wyróżnia się następujące podstawowe komponenty struktury funkcjonalno-przestrzennej:

1. Strefa nadmorska – funkcja turystyczno-rekreacyjna

Obszar ten stanowi najważniejszy element struktury funkcjonalnej gminy i jednocześnie jej główny potencjał rozwojowy. Koncentrują się tu funkcje związane z turystyką, rekreacją oraz usługami towarzyszącymi. Rozwój tej strefy powinien odbywać się w sposób zrównoważony, z poszanowaniem walorów krajobrazowych i środowiskowych, przy jednoczesnym podnoszeniu jakości przestrzeni publicznych oraz infrastruktury turystycznej.

2. Strefa podmiejska – funkcja mieszkaniowa i usługowa

Obejmuje miejscowości zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Kołobrzeg, które pełnią funkcję zaplecza osiedleńczego. W tej strefie obserwuje się największą dynamikę rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Model zakłada dalszy rozwój tej funkcji, jednak w sposób uporządkowany, poprzez koncentrację zabudowy w obszarach dobrze wyposażonych w infrastrukturę techniczną i transportową.

3. Strefa aktywności gospodarczej

Związana przede wszystkim z terenami inwestycyjnymi zlokalizowanymi w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych, w tym drogi ekspresowej S6. Jej rozwój ma na celu dywersyfikację gospodarki gminy oraz ograniczenie jej zależności od sektora turystycznego. W modelu przewiduje się tworzenie i rozwój stref aktywności gospodarczej jako uporządkowanych przestrzeni inwestycyjnych.

4. Strefa rolniczo-przyrodnicza

Obejmuje obszary o dominującej funkcji rolniczej oraz tereny cenne przyrodniczo, w tym objęte formami ochrony. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej pełni ona rolę stabilizującą i ochronną, zapewniając zachowanie ciągłości ekologicznej oraz ograniczając presję urbanizacyjną.

Istotnym uwarunkowaniem dla kształtowania tej struktury jest fakt, że Gmina Kołobrzeg charakteryzuje się bardzo wysokim stopniem pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (ok. 99,9% powierzchni), co stanowi wyjątkowo korzystną sytuację planistyczną.

W związku z tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej nie zakłada rozszerzania pokrycia planistycznego, lecz utrzymanie i aktualizację istniejącego systemu planistycznego oraz jego dostosowanie do nowych narzędzi, w szczególności planu ogólnego. Takie podejście umożliwia dalsze skuteczne kontrolowanie procesów inwestycyjnych, przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy oraz zachowanie ładu przestrzennego.

Model podkreśla również konieczność koncentracji rozwoju w wyznaczonych obszarach funkcjonalnych, co oznacza ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach rolnych i przyrodniczych. Działania planistyczne powinny wspierać rozwój osadnictwa i usług w miejscowościach posiadających

odpowiednie wyposażenie infrastrukturalne, co pozwala na bardziej efektywne wykorzystanie istniejących zasobów oraz ograniczenie kosztów rozwoju.

Jednocześnie kluczowe znaczenie ma wzmacnianie powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych, zarówno wewnątrz gminy, jak i w relacji z miastem Kołobrzeg oraz szerszym obszarem funkcjonalnym regionu. Rozwój infrastruktury transportowej, w tym dróg, ścieżek rowerowych oraz transportu zbiorowego, stanowi jeden z podstawowych warunków spójności przestrzennej gminy.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej uwzględnia także potrzebę:

- poprawy jakości przestrzeni publicznych,
- uporządkowania zagospodarowania (w tym eliminacji chaosu reklamowego),
- ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego,
- adaptacji przestrzeni do zmian klimatu, w szczególności w kontekście zagrożeń powodziowych i presji turystycznej.

W ujęciu całościowym przyjęty model ma charakter zrównoważony i policentryczny, oparty na współdziałaniu różnych stref funkcjonalnych oraz ich komplementarności. Pozwala to na równoczesne wspieranie rozwoju gospodarczego, poprawę jakości życia mieszkańców oraz ochronę zasobów środowiskowych.

Podsumowując, model struktury funkcjonalno-przestrzennej stanowi podstawę do prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej gminy, zapewniającej:

- spójność zagospodarowania,
- efektywne wykorzystanie przestrzeni,
- ograniczenie konfliktów funkcjonalnych,
- długofalową odporność gminy na zmiany gospodarcze i środowiskowe.

Przy określaniu ustaleń i rekomendacji polityki przestrzennej w ramach Strategii uwzględniono zmiany demograficzne – prognozy GUS wskazują na stopniowy wzrost liczby mieszkańców do 2040 roku, wynikający z atrakcyjności osiedleńczej gminy, wysokiej jakości środowiska oraz bliskości miasta Kołobrzeg jako ośrodka usług i zatrudnienia. Trend suburbanizacji zwiększy zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe, szczególnie dobrze skomunikowane i uzbrojone, a obecny zasób terenów może okazać się niewystarczający. Wyznaczenie rezerw pod zabudowę mieszkaniową pozwoli elastycznie reagować na zmiany, ograniczyć zagęszczanie i presję cenową oraz sprzyjać budowaniu spójnej struktury przestrzennej i zrównoważonemu rozwojowi, a także zwiększy atrakcyjność inwestycyjną i umożliwi przygotowanie infrastruktury zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i ochrony środowiska. Na podstawie analizy dokumentów oraz diagnozy sytuacji przestrzennej, środowiskowej, gospodarczej i społecznej określono rekomendacje prowadzenia polityki przestrzennej, przy czym wybrane przedstawiono poniżej:

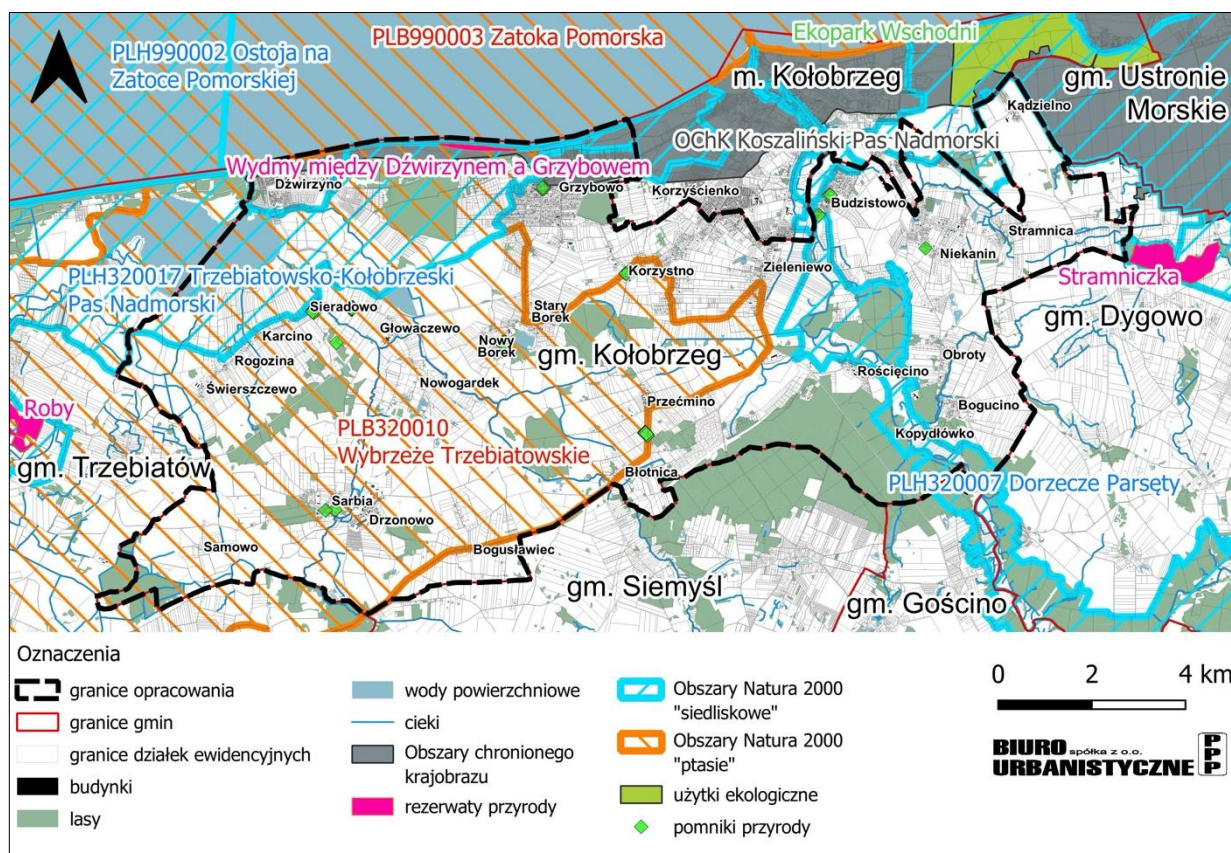
- zachowanie terenów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych;
- ochrona terenów objętych ochroną prawną oraz innych obszarów cennych przyrodniczo, w tym terenów otwartych;
- zachowanie i przywracanie układu lokalnych korytarzy ekologicznych oraz ochrona przed ich defragmentacją;
- wbudowanie terenów rolnych i leśnych w obrębie korytarzy ekologicznych w ogólnodostępny system terenów otwartych i zieleni publicznej, powiązanie ich zielonymi ciągami pieszymi i rowerowymi łączącymi poszczególne miejscowości Gminy;
- przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy;

- kształtowanie struktury przestrzennej uwypuklające i wzmacniające znaczenie istniejących obiektów o ważnych funkcjach lokalnych i ponadlokalnych;
- podporządkowanie nowej zabudowy historycznej kompozycji przestrzennej;
- ochrona gminnych tradycji związanych z jej rolniczą funkcją;
- **utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy, z możliwością jej uzupełnienia, szczególnie dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy (m.in. mieszkaniowej) w obrębie istniejącej, poprzez uzupełnianie miejscowości, przy uwzględnieniu obszarów objętych infrastrukturą techniczną;**
- kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych;
- utrzymanie dominującej formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej indywidualnie i w zorganizowanych zespołach mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem kontroli nad charakterem zabudowy, jej intensywnością oraz rozdrobnieniem podziałów ewidencyjnych;
- wyznaczanie zróżnicowanych standardów zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dostosowaniu do charakteru miejsca – z uwzględnieniem potrzeby zapewnienia dostępności do usług społecznych (przedszkola, szkoły, place zabaw, zieleń publiczna, usługi sportu, rekreacji i turystyki);
- kształtowanie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej w oparciu o układ komunikacyjny o parametrach dostosowanych do intensywności zabudowy i zapewniający przepustowość w skali lokalnej i ponadlokalnej;
- utrzymanie zwartych kompleksów użytków rolnych i zielonych z zadrzewieniami śródpolnymi oraz otuliną biologiczną cieków wodnych;
- wskazanie lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego uwzględniającej zapewnienie przepustowości układu komunikacyjnego i wydolności systemów infrastruktury technicznej,
- przyjęcie dopuszczalnych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ładu przestrzennego.

3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Rycina 2. Formy ochrony przyrody na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ.

Niemal cała zachodnia część gminy Kołobrzeg, a także obszary wzdłuż doliny Parsęty objęte są formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Należą do nich:

- Rezerwat przyrody Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem;
- Obszar Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski;
- Obszar Natura 2000 PLH320017 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski;
- Obszar Natura 2000 PLH320007 Dorzecze Parsęty;
- Obszar Natura 2000 PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie;
- Obszar Natura 2000 PLB990003 Zatoka Pomorska;
- 15 pomników przyrody.

Na obszarach objętych niniejszym planem, w przypadku wniosku o usunięcie drzew, organ gminy może wnieść sprzeciw na podstawie art. 83f ust. 14 pkt 1 lit. b ustawy o ochronie przyrody, jeśli usunięcie drzew mogłoby naruszyć zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych lub klimatycznych terenu, niezależnie od jego podstawowego przeznaczenia w planie. W szczególności sprzeciw może zostać wniesiony, gdy drzewa pełnią funkcję ochronną, ekologiczną lub stanowią istotny element struktury zieleni w krajobrazie gminnym.

Rezerwat przyrody Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem² – jest to obszar o powierzchni 14,2 ha utworzony na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody "Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem". **Dla obszaru nie ustanowiono planu ochrony.** Rezerwat kwalifikuje się jako wydmy (wydm nadmorskich) i florystyczny (roślin zielnych i krzewinek). Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie typowych zbiorowisk roślinnych wydmy białej i wydmy szarej wraz z licznymi populacjami rzadkich i chronionych gatunków roślin.

Obszar Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski³ – obszar o powierzchni 36229 ha ustanowiony został na podstawie Uchwały Nr X/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r. w sprawie stref chronionego krajobrazu. W celu ochrony obszaru ustanowiono obowiązujące zakazy w ramach Rozporządzenia Nr 4/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 marca 2005 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

Dla obszaru wprowadzono następujące zakazy:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego.

Obszar Natura 2000 PLH320017 Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski⁴

² <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewrezerwatprzyrody.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.RP.1596> (dostęp 09.07.2024 r.)

³ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewobszarchronionegokrajobrazu.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.OCHK.14> (dostęp 09.07.2024 r.)

⁴ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH320017.H> (dostęp 09.07.2024 r.)

Obszar o powierzchni 17468,79 ha obejmuje zróżnicowany geomorfologicznie fragment wybrzeża Bałtyku od Rewala do miejscowości Gąski, w 2 enklawach rozdzielonych Ustroniem Morskim. Ostoja obejmuje dobrze zachowany fragment zróżnicowanego geomorfologicznie wybrzeża Bałtyku: brzegi klifowe, wydmy, mierzeje odcinające lagunowe jeziora przymorskie, płytkie ujścia rzek. Typowo wykształcony układ pasowy biotopów obejmuje pas wód przybrzeżnych, plażę z pasami kiziny, wydmy białe oraz wydmy szare z charakterystyczną roślinnością psammofilną i wydmy brunatne, porośnięte borami bażynowymi. Na odcinkach dyluwialnych rozwija się pomorski las brzoźowo-dębowy. Na zapleczu pasa wydmy spotkać można lasy bagienne i łęgowe, wykształcone częściowo na podłożu torfowym: wokół jeziora Liwia Łuża, między Włodarką a Mrzeżynem oraz na południowy wschód od Dźwirzyna. Na południowy wschód od Kołobrzegu rozciąga się duży kompleks leśny z dominacją żywnych buczyn, ale także z udziałem dobrze wykształconych grądów, łęgów, olsów oraz z zachowanymi fragmentami starodrzewu (Kołobrzeki Las).

Charakterystycznym elementem pasa brzegowego są jeziora lagunowe, oddzielone od morza wąskim pasem mierzei: Resko Przymskie i Liwia Łuża. Pełnią ważną rolę jako ostoje ptaków, obfitują także w cenne gatunki flory. Nad jeziorem Liwia Łuża odnaleziono niewielkie stanowisko selerów błotnych. Od południa obszar Ostoi zamknięty jest rozległym, pasmowym obniżeniem Pradoliny Bałtyckiej, w dużym stopniu wypełnionej pokładami torfów niskich, w większości odwodnionych w przeszłości i wykorzystywanych jako użytki zielone. Obszar pradolina przecięty jest siecią kanałów oraz mniej lub bardziej naturalnych cieków (m. in. Rega, Stara Rega, Czerwona). Obecnie duży procent powierzchni pradolina nie jest użytkowany rolniczo. Na obrzeżach pradolina obserwuje się rozwój zarośli z udziałem woskownicy europejskiej (Roby, Dźwirzyna).

Ostoja odznacza się wysokim stopniem reprezentatywności siedlisk, typowych dla południowego wybrzeża Morza Bałtyckiego. Głównym walorem obszaru jest dobry stan zachowania typowych biotopów tworzących pas nadmorski, w szczególności kompleksu borów bażynowych.

Na obszarze ostoi stwierdzono ponad 1000 gatunków roślin naczyniowych. Obszar pełni ważną rolę również jako ostoja ptaków - 27 gatunków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej.

Dla obszaru ustanowiono plan ochrony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzeki Pas Nadmorski PLH320017, zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 28 czerwca 2017 r. w którym wyznaczono cele działań ochronnych m.in.

- zachowanie ciągłości ekologicznej rzek, umożliwiającej swobodną migrację ryb dwuśrodowiskowych, osiągnięcie naturalnego funkcjonowania ekosystemu i właściwych warunków bytowania, rozrodu i migracji ryb dwuśrodowiskowych, tj. przywrócenie lub utrzymanie swobodnej ingresji wód morskich w górę rzek i kanałów, osiągnięcie bardzo dobrego stanu ekologicznego (czystości wód),
- podjęcie inicjatyw przewidzianych prawem mających na celu utrzymanie, w całym okresie realizacji planu, naturalnego charakteru cieków i procesów kształtujących ich koryto i brzegi, w tym erozji brzegowej, osadzania namulów, rumoszu drzewnego, rozwoju roślinności wodnej, za wyjątkiem przeciwdziałania sytuacjom zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.
- Zachowanie siedliska położonego na trwałych użytkach zielonych poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe utrzymujące siedlisko - Płaty siedliska Solniska nadmorskie – 1330 (Glaucopuccinellietalia część – zbiorowiska nadmorskie) koło Budzistowa, Kołobrzegu – Owce Bagno, Sianożęt

- Zachowanie naturalnego charakteru lasów mieszanych i borów na wydmach nadmorskich poprzez kanalizację ruchu, uniemożliwiającą nadmierną presję turystyczno-rekreacyjną, zwłaszcza w pobliżu miejscowości wczasowych,
- Zachowanie terenów wokół torfowiska między Dźwirzynem a Grzybowem w optymalnym stanie ekologiczno – przyrodniczym poprzez kanalizację ruchu, uniemożliwiającą nadmierną presję turystyczno-rekreacyjną, zwłaszcza w pobliżu miejscowości wczasowych.

Obszar Natura 2000 PLH320007 Dorzecze Parsęty⁵

Dolina Parsęty jest szczególnie cenną ostoją ze względu na występowanie tu zróżnicowanych typów siedlisk i znaczne bogactwo świata roślin i zwierząt. Zajmuje powierzchnię 27 710,4 ha. Leży na wysokości od 0 do 206 m npm. Obszar można podzielić na kilka części. Poczynając od źródła rzeki możemy wyróżnić:

- źródła Parsęty koło Parsęcka;
- naturalną rynnę rzeki Parsęty z dopływami: Kłudawa, Knyczanka, Gęsia Rzeka i Rudy Rów (od Radomyśla do Krosina);
- strome jary i wąwozy rzeki Perznicy, Trzebiegoszczy i Łozicy;
- liczne zakola, starorzecza, torfowiska, lasy łęgowe i zarośla wierzbowe pomiędzy Krosinem a Osówkiem;
- dolinę Dębnicy;
- przełomowy odcinek rzeki Parsęty koło Osówka oraz leśny kompleks z jeziorami i torfowiskami koło Byszyna;
- dolinę Parsęty, od Byszyna do Karlina, z ujściowymi odcinkami rzek - Mogilica, Topiel, Pokrzywnica i Radew;
- naturalną rynnę rzeki pomiędzy Karlinem a Rościęcinem oraz dopływ rzeki Pyszki;
- dolinę Parsęty koło Kołobrzegu;

Dorzecze Parsęty obejmuje szereg ważnych siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Łącznie zidentyfikowano ich 25, tworzących mozaikę i pokrywających ponad 50% powierzchni obszaru. Często są to siedliska bardzo rzadkie bądź unikatowe w skali kraju i Europy. Wiele z nich jest ważnym biotopem dla cennej fauny, która podlega ochronie na podstawie konwencji międzynarodowych. Stwierdzono tu występowanie 11 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Na szczególną uwagę i podkreślenie zasługuje:

- rzeka i jej liczne dopływy posiadają najlepsze w Polsce, a może w Europie, warunki dla tarła łososi, co zapewnia utrzymanie naturalnej populacji tego gatunku w naszym kraju; ponadto naturalny charakter rzeki i jej dopływów zapewnia tarło dla innych ryb łososiowatych: troci wędrownej, pstrąga potokowego i lipienia (zachowanie takiego stanu wymaga zakazu budowania nowych przegród na rzece, natomiast istniejące, jeśli nie zostaną rozebrane, muszą być wyposażone w bardzo dobrze działające przepławki);
- obecność w rzece innych gatunków ryb (poza łososiowatymi) cennych przyrodniczo i gospodarczo: licznej populacji strzebli potokowej, certy - gatunku wędrownego i węgorza pochodzenia naturalnego, który dociera do Parsęty z odległych atlantyckich miejsc rozrodu;
- jako cenny obszar dla rozrodu wydry;
- rozległe połączenie różnego typu lasów łęgowych w obrębie dolin rzecznych i na obszarze zagłębień dennomorenowych;

⁵ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH320007.H> (dostęp 09.07.2024 r.)

- jedno z większych koncentracji zjawisk źródłiskowych na Pomorzu oraz duże zróżnicowanie wielu innych typów mokradeł, zwłaszcza torfowisk;

Dla obszaru nie ustanowiono planu ochrony, natomiast wyznaczono tymczasowe cele ochrony dla siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 Dorzecze Parsęty PLH320007, wynikające z warunków utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony (Załącznik do obwieszczenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 23 lutego 2022 r. znak: WOPN-ON.6322.9.2022.PW – projekt).

Celem ochrony jest osiągnięcie referencyjnego stanu siedlisk rozumianego poprzez utrzymanie lub podniesienie stanu poszczególnych wskaźników, utrzymanie i poprawa stanu populacji gatunków chronionych oraz siedlisk w stanie właściwym, utrzymanie właściwego stanu ekologicznego wód zgodnie z naturalnymi procesami.

Obszar Natura 2000 PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie⁶

Obszar Natura 2000 PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie, o powierzchni 31 757,6 ha rozciąga się wzdłuż wybrzeża Bałtyku od miejscowości Kamień Pomorski do Grzybowa koło Kołobrzegu. Krajobraz odznacza się tu występowaniem zbiorowisk związanych z bezpośrednim oddziaływaniem morza. Dominują siedliska na podłożu piasków akumulacji morskiej, na których potencjalnym zbiorowiskiem jest nadmorski bór bażynowy. Pas wydm nadmorskich z wykształconą wydumą białą i wydumą szarą rozciąga się w granicach obszaru między Pogorzelią a Kołobrzegiem. Na zapleczu ustabilizowanych wydm ciągnie się pas borów i lasów mieszanych. Między pasem wydm a Pradolina Pomorską rozpościera się nisko położona równina denno-morenowa, dochodząca miejscami do 20 m n.p.m. W ostoi w pasie przymorskim wykształciły się gleby bielcowe, w obniżeniach Pradoliny Pomorskiej występują gleby bagienne, na południowych krańcach ostoi na równinie morenowej dominują gleby brunatne.

W ostoi dominują obszary rolnicze, głównie siedliska łąkowe, na których po kilkunastoletniej przerwie przywracane jest gospodarowanie (głównie wykaszanie). Lasy i zadrzewienia pokrywają tylko ok. 13% powierzchni ostoi, ich fragmenty są rozproszone w krajobrazie rolniczym. Obecność wilgotnych łąk w dolinach rzecznych, torfowisk, jezior, a także rozproszonych zadrzewień i lasów, tworzących zróżnicowany, mozaikowy krajobraz, sprzyja występowaniu bogactwa ornitofauny.

W ostoi odnotowano 205 gatunków ptaków, z czego 144 lęgowe. Stwierdzono 49 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, w tym 27 to ptaki lęgowe na tym obszarze. Notowano tu 24 gatunki z Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt, spośród których sześć regularnie gniazduje na terenie ostoi. Na obszarze ostoi gnieździ się około 2% liczebności populacji krajowej gęgawy, 3% populacji krajowej ohara, ponad 1% populacji krajowej kani rudej oraz śmieszki, podróżniczka i słowika szarego. Stanowi ona także ważne miejsce lęgowe dla błotniaka łąkowego oraz derkacza. Na terenie ostoi podczas migracji zatrzymują się duże stada ptaków blaszkodziobych (gęś zbożowa, gęś białoczelna, gęgawa, świstun), siewkowatych (czajka, siewka złota) oraz żurawi.

Dla obszaru ustanowiono plan ochrony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010, zmieniony przez Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 22 czerwca 2017 r.

Zadania wynikające z planu ochrony:

⁶ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB320010.B> (dostęp 09.07.2024 r.)

- Zachowanie siedliska - Utrzymanie użytkowania rolniczego gruntów rolnych, a zwłaszcza terenów stanowiących żerowiska kulika wielkiego na przelotach - Pola i łąki wokół Głowaczewa.
- Ze względu na znaczną mobilność i koncentrację ptaków, charakter ostoi oraz jej położenie w zasięgu transgranicznego korytarza migracyjnego, należy utrzymywać drożność tras migracji i przestrzeni powietrznej w zasięgach siedlisk lęgowych, żerowiskowych oraz odpoczynkowych przedmiotów ochrony ostoi Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego gminy Kołobrzeg na dotychczasowym poziomie poprzez niedopuszczenie do zmiany przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów (i w efekcie nie przeznaczanie ich pod budowę farm wiatrowych).
- Należy utrzymywać grunty obszaru Natura 2000 (w tym siedliska lęgowe, odpoczynkowe i żerowiskowe przedmiotów ochrony) bez przeznaczania pod budowę ferm zwierząt futerkowych, w tym zwłaszcza norki amerykańskiej.
- Z uwagi na kluczowe znaczenie terenów otwartych i podmokłych dla ptaków będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 wskazuje się konieczność utrzymania dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania pól i łąk między Sarbią a Nowogardkiem.

Obszar Natura 2000 PLB990003 Zatoka Pomorska⁷

Obszar o powierzchni 309154,92 ha obejmuje akwen o dużym zróżnicowaniu dna morskiego (od piaszczystych ławic, po rozległe żwirowiska i głazowiska). Obszar stanowi ostoję ptasią. Ptaki wodno-błotne występują w koncentracjach powyżej 20000 osobników, a zimą powyżej 100 000 osobników. W obszarze planu znajduje się jedynie niewielki południowy fragment obszaru obejmujący plażę pomiędzy Dźwirzynem a Grzybowem.

Dla obszaru nie ustanowiono planu ochrony, natomiast wyznaczono tymczasowe cele ochrony dla gatunków i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony obszaru NATURA 2000 „Zatoka Pomorska” (PLB990003), wynikające z warunków utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony (Załącznik do obwieszczenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 3 lutego 2022 r. znak: OW.5220.1.22.AZ(6) – projekt).

Celem ochrony jest utrzymanie stanu populacji oraz utrzymanie stabilnej powierzchni dogodnych żerowisk oraz miejsc odpoczynku.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy znajduje się łącznie 15 pomników przyrody, które są objęte ochroną ze względu na swoje wyjątkowe walory przyrodnicze. Są to pojedyncze drzewa, grupy drzew oraz 35 okazów bluszczu na dawnym cmentarzu ewangelickim w Nowym Borku.

Tabela 1. Wykaz pomników przyrody na terenie Gminy Kołobrzeg

L.p.	opis pomnika	nazwa	opis granicy	typ tworu
1	35 okazów bluszczu na lipach		Były cmentarz ewangelicki w Nowym Borku	Wieloobiektowy
2	Grupa 16 dębów szypułkowych (pozostało 15)		Ul. Drużyna Chrobrego, ul. Wyzwolenia 8. Działka nr 162 obręb Dźwirzyno	Wieloobiektowy

⁷ <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewnatura2000.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB990003.B> (dostęp 09.07.2024 r.)

3	Grupa 43 dębów szypułkowych		Cmentarz przed wsią, w kierunku Nowogardku, przy szosie z Karcina	Wieloobiektowy
4	grupa 8 dębów szypułkowych		Grzybowo, ul. Kołobrzaska	Wieloobiektowy
5	grupa - 12 dębów, 12 lip		Przećmino, nieczynny cmentarz ewangelicki	Wieloobiektowy
6	grupa - 27 lip, 1 dąb; w terenie pomierzono 25 lip i 1 dąb, 2 lipy nie odnalezione W 2023 zniesiono jedno drzewo.		Karcino, dawny cmentarz ewangelicki. Działka nr 486, obręb Karcino	Wieloobiektowy
7	Grupa 5 drzew - 1 lipa, 1 klon, 1 sosna, 1 brzoza, 1 modrzew (brzoza i modrzew zniesione)		Kościół rzym-kat., Korzystno 19	Wieloobiektowy
8	grupa 5 szt. drzew; ochrona w celu zachowania szczególnej wartości przyrodniczej, krajobrazowej i kulturowej	Pielgrzymi	na terenie przykościelnym w Budzistowie, działka ewidencyjna nr 1/8, obręb 0007 Budzistowo.	Wieloobiektowy
9	Grupa 2 szt. drzew: lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) o obwodzie pnia na wys. 1,3 m – 445 cm, wysokości drzewa – 20 m; lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) o obwodzie pnia na wys. 1,3 m – 412 cm, wysokości drzewa – 19,5 m; Ochrona w celu zachowania szczególnej wartości przyrodniczej, krajobrazowej i kulturowej		Lipy rosną przy ul. Pałacowej w Budzistowie, działka ewidencyjna nr 136, obręb 0007 Budzistowo.	Wieloobiektowy
10	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - najokazalszy okaz tego gatunku w okolicznych drzewostanach	Sierad	na terenie oddziału leśnego 218a (leśnictwo Grzybowo), na działce ewidencyjnej nr 218/1, obręb 0046 Karcino.	Jednoobiektowy
11	Dąb szypułkowy - wyróżnia się rozmiarem, pokrojem oraz dobrym stanem zdrowotnym	Mikołaj	na terenie posesji przy ul. Lipowej 3 w miejscowości Niekanin na działce ewidencyjnej nr 111/2	Jednoobiektowy
12	2 szt. drzew gatunku dąb szypułkowy. Wyróżniają się w skali gminy i regionu ze względu na wysoką wartość przyrodniczą, kulturową i edukacyjną.	Piotr i Paweł	drzewa rosną na terenie przykościelnym w Sarbii na działce ewidencyjnej nr 286, obręb 0048 Sarbia.	Wieloobiektowy

13	Grupa 2 szt. drzew: dąb szypułkowy o obwodzie pnia na wys. 1,3 m – 486 cm, wysokości drzewa 20 m oraz cis pospolity o obwodach pni na wys. 1,3 m – 83, 77, 69, i 63 cm; ·wysokości drzewa 6,5 m; Drzewa na terenie plebani wyróżniające się rozmiarami i okazałością oraz stanowiące istotną dominantę na terenie parafii.	„Dąb Warcisław” i „Cis Jan”	Drzewa rosną na terenie posesji nr 7 w Sarbi, na działce ewidencyjnej nr 259, obręb 0048 Sarbia.	Wieloobiektowy
14	Dąb szypułkowy - obwód pnia na wysokości 1,3 m - 103 cm, wys. drzewa 8 m		położenie na terenie dawnego cmentarza ewangelickiego w miejscowości Głowaczewo, działka ewidencyjna nr 393/1, obręb 00416 Karcino.	Jednoobiektowy
15	grupa 2 szt. drzew gatunku dąb szypułkowy		na terenie dawnego cmentarza ewangelickiego w Przecimnie, działka ewidencyjna nr 170, obręb 0041 Błotnica	Wieloobiektowy

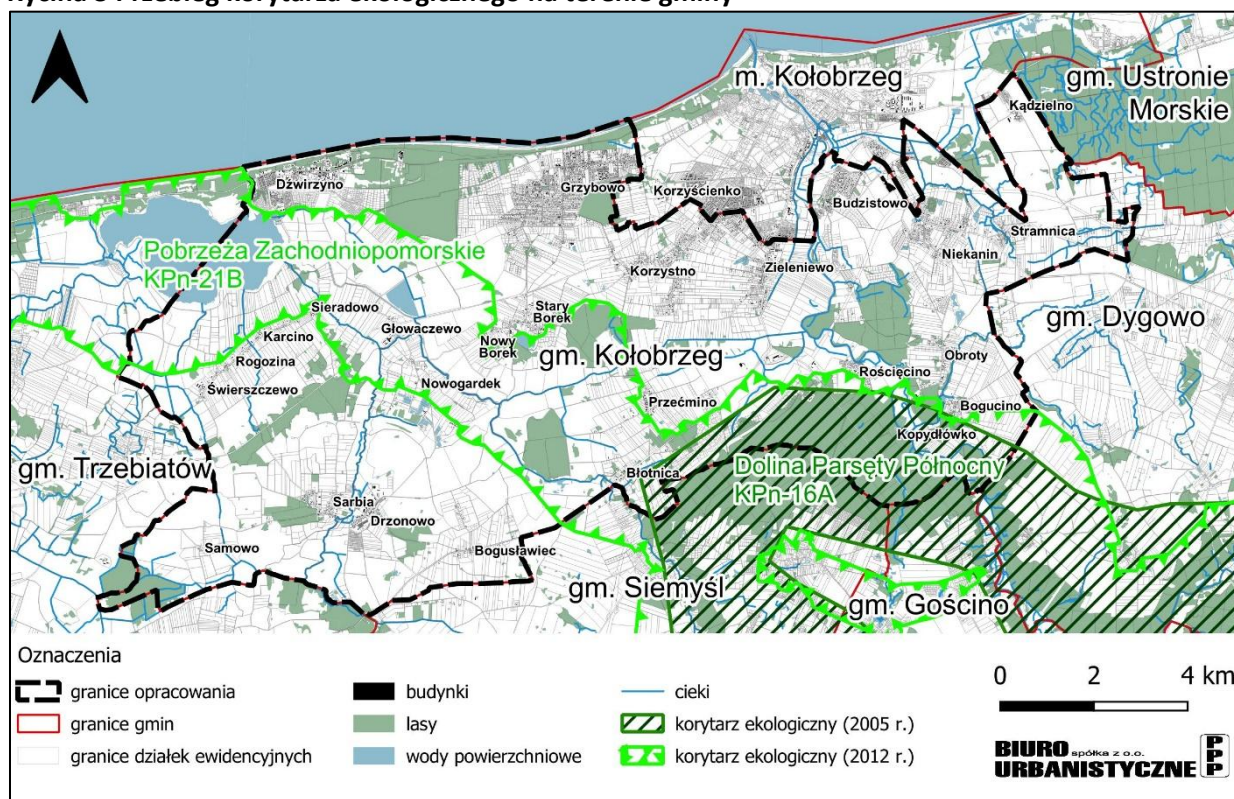
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Centralnym Rejestrze Form Ochrony Przyrody

Korytarze ekologiczne

Południowo zachodni fragment gminy zlokalizowany jest częściowo w granicach korytarza ekologicznego wyznaczonego w ramach sieci korytarzy ekologicznych wg „Projektu korytarzy ekologicznych łączących Europejska Sieć Natura 2000 w Polsce” (Jędrzejewski i in. 2005), zaktualizowanych w latach 2010-2012 przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży, w ramach projektu „Ochrona obszarów siedliskowych i korytarzy ekologicznych dzikiej fauny przy drogach szybkiego ruchu w Polsce”. W ramach koncepcji korytarzy ekologicznych z 2005 roku górny odcinek doliny Parsęty objęty został korytarzem „KPn-16A Dolina Parsęty Północny”. W ramach koncepcji z 2012 roku obszar ten poszerzony został o jezioro Resko Pomorskie i pradolinę Błotnicy, Dębosznicy i Łużanki (korytarz Pobrzeża Zachodniopomorskie (KPn-

21B)). Obszary te stanowią istotne połączenia ekologiczne obszaru gminy z terenami położonymi za zachodnią i południową granicą, a także z Morzem Bałtyckim.

Rycina 3 Przebieg korytarza ekologicznego na terenie gminy

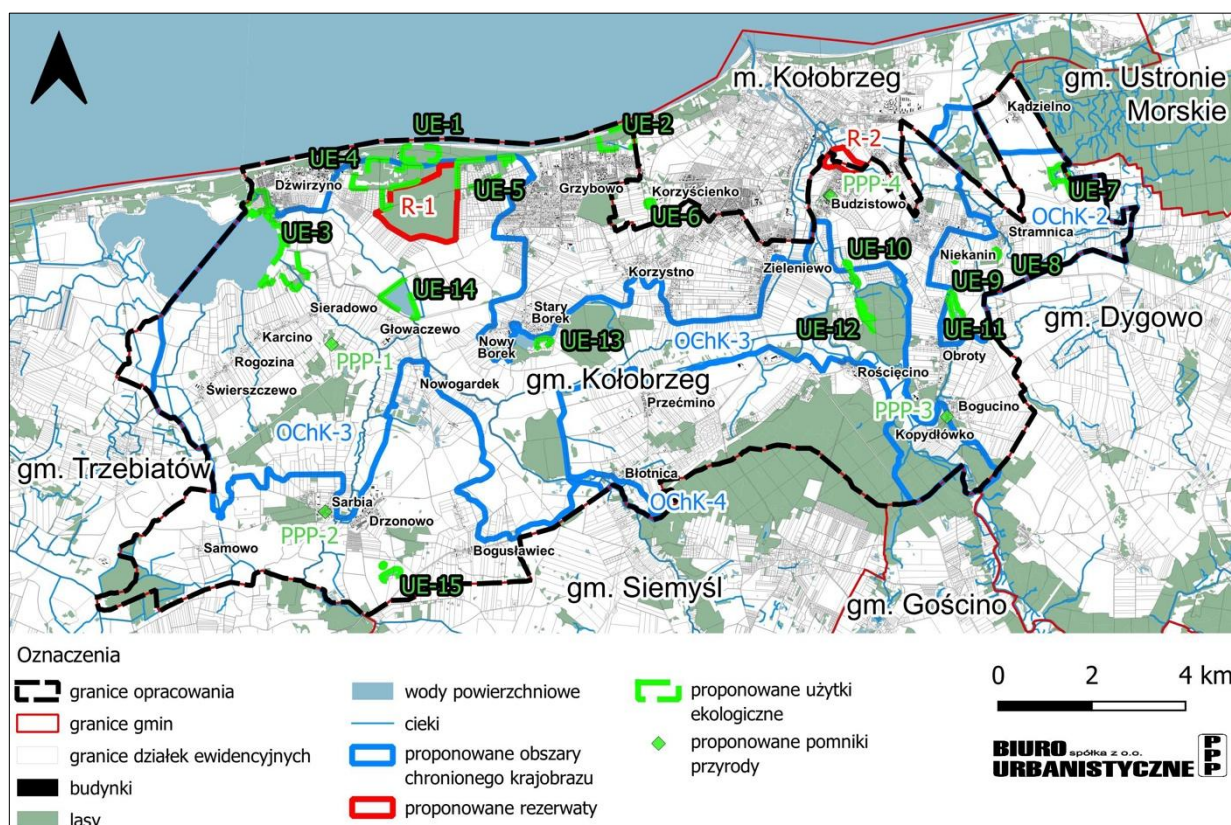


Źródło: opracowanie własne na podstawie koncepcji korytarzy ekologicznych z 2005 r. oraz z 2012 r.

Proponowane formy ochrony przyrody

W ramach „Waloryzacji przyrodniczej gminy Kołobrzeg” (Szczecin, luty 2015 r.) na podstawie inwentaryzacji terenowych zaproponowano utworzenie form ochrony przyrody mających uzupełniać dotychczasowe obszary (zaproponowano nowe rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu, użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody).

Rycina 4. Proponowane formy ochrony przyrody na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Waloryzacji przyrodniczej gminy Kołobrzeg.

Obszar chronionego krajobrazu, zgodnie z art. 23 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

W ramach Waloryzacji przyrodniczej gminy Kołobrzeg z 2015 r. wyznaczono 3 takie obszary (z czego OChK-4 został uwzględniony również w Planie Zagospodarowania Województwa Zachodniopomorskiego):

OChK-2 Obszar chronionego krajobrazu „Miocice-Stramnica”

Teren obejmuje wielkoobszarowe agrocenozy na pagórkowatych wzniesieniach oraz stanowisko rozrodu fauny: skowronek, świergotek łąkowy, trzcinniczek, zaganiacz, trznadel, potrzos, potrzyszcz, pliszka siwa, łęgowski perkoza, bociana białego i strumieniówki. Na terenie tym przewidziano również utworzenie użytków ekologicznych chroniących zbiorniki śródpolne.

OChK-3 Obszar chronionego krajobrazu „Pradolina i Dolina rzeki Parsęty”

Obszar obejmuje pradolinę i dolinę rzeki Parsęty z terenami podmokłymi i lasami w dolinie, jeziorem Resko Przymorskie i stanowiskami rozrodu fauny. W dolinie Parsęty występują cenne dla fauny zakrzewienia wzdłuż koryta rzeki a naturalnie meandrująca rzeka stwarza liczne nisze dla fauny. Występują tu liczne stanowiska ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i nielicznych jako łęgowe w Polsce: bąka, bociana białego, błotniaka stawowego, derkacza, żurawia, rybitwy rzecznej, gąsiorka, dzięciołka, remiza, kłaskawki, trciniaka, perkoza dwuczubego, kokoszki, wodnika. Jest to miejsce bytności bobra europejskiego oraz płazów - ropucha szara, żaby zielone i gadów - zaskroniec zwyczajny, jaszczurka zwinka.

OChK-4 Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Błotnicy z Jeziorem Kamienica”

Obejmuje mozaikę różnych środowisk, charakteryzuje się dużą koncentracją zjawisk źródłiskowych. W obrębie obszaru znajdują się cztery jeziora a największe z nich to jez. Kamienica zlokalizowane w gminie Siemysł. Ogromnym walorem przyrodniczym proponowanego obszaru są wspaniałe lasy liściaste (olsy porzeczkowe, olsy torfowcowe, brzeziny bagienne, żyzne lasy bukowe, kwaśne buczyny, buczyny źródłiskowe, łęgi). Na terenie tym rozproszone są mokradła (torfowiska i mszary) śródleśne, z których najciekawsze zostały zaproponowane do ochrony rezerwatowej. Z cennych gatunków flory występuje tu: bagno zwyczajne, wełnianka pochwowata, marzanka wonna, przylaszczka pospolita, wiciokrzew pomorski, kalina koralowa, kozłek dwupienny, żankiel zwyczajny, miodunka ćma, pępawa błotna, porzeczka czarna, bluszcz zwyczajny, grzybień białe, grązel żółty, grązel żółty.

W myśl art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 11478 ze zm.) rezerwat przyrody obejmuje obszary zachowane w stanie naturalnym lub mało zmienionym, ekosystemy, ostoje i siedliska przyrodnicze, a także siedliska roślin, siedliska zwierząt i siedliska grzybów oraz twory i składniki przyrody nieożywionej, wyróżniające się szczególnymi wartościami przyrodniczymi, naukowymi, kulturowymi lub walorami krajobrazowymi.

W „Waloryzacji przyrodniczej gminy Kołobrzeg” (Szczecin, luty 2015 r.) zaproponowano utworzenie dwóch rezerwatów przyrody na terenie gminy Kołobrzeg:

R-1 Rezerwat przyrody „Torfowisko wysokie Dźwirzyno”

Centralny fragment rozległego torfowiska rozciągającego się między Grzybowem i Dźwirzynem. W centralnej części z zachowanymi rozległymi mszarami wrzoścowymi i obniżeniami torfowymi z zespołem przygiełki białej. Otwarte mszary otaczają bory bagienne *Vaccinio uliginosi*-*Pinetum*, a dalej na zewnątrz brzezina bagienna *Vaccinio uliginosi*-*Betuletum pubescentis*., wykształcając szereg postaci degeneracyjnych, w części zewnętrznej kompleksu leśnego. Cenne gatunki: wrzosiec bagienny, bagno zwyczajne, borówka bagienna, modrzewnica zwyczajna, woskownica europejska, rosiczka okrągłolistna, bobrek trójlistkowy, bażyna czarna. Jest częścią rewiru gatunku z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej - żurawia, miejscem bytności gatunku z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej - bobra europejskiego oraz lęgowiskiem wielu chronionych drobnych ptaków wróblowatych.

R-2 Rezerwat przyrody „Solnisko Kołobrzесьkie”

Solnisko o unikatowym charakterze – jego geneza jest śródlądowa (uwarunkowana słonymi źródłami), zaś charakter flory jest nadmorski (położenie w krainie Brzegu Bałtyku). W miejscu tym wykształcają się słone błota z solirodkiem będące jedną z trzech ich lokalizacji w kraju (poza Kujawami i okolicami Kamienia Pomorskiego), przy czym są tu wyjątkowo dobrze zachowane. Poza tym siedliskiem wykształcają się tu też solniska z inicjalnymi murawkami muchotrzewa solniskowego i łąkami z sitem Gerarda. Występują tu liczne gatunki zagrożone, w tym na jedynym stanowisku w Polsce turzycy wyciągnięta *Carex extensa*. Poza tym z roślin rzadkich i chronionych rosną tu: nasierzał pospolity, ostrzew rudy, mlecznik nadmorski, babka nadmorska, świbka morska, sit Gerarda, koniczyna rozdęta, ponikło jednoprzysadkowe, babka Wintera, łoboda oszczepowata solniskowa, sitowiec nadmorski. Zwierzęta rzadkie i chronione: wodnik, kropiatka, kokoszka wodna, derkacz, łyska, czajka, kszysk, skowronek, trzcinniczek, remiz, rokitniczka, makolągwa, trznadel, potrzos, świerszczak, jaszczurka żyworodna.

Zgodnie z art. 42 Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) użytki ekologiczne to zasługujące na ochronę pozostałości naturalnych ekosystemów, mające znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genów i różnych typów środowiska, tj.: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne „oczka wodne”, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, płaty

nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin i zwierząt, w tym także obszary ich sezonowego przebywania lub rozrodu.

W „Waloryzacji przyrodniczej gminy Kołobrzeg” (Szczecin, luty 2015 r.) zaproponowano utworzenie kilkunastu użytków ekologicznych:

UE-1 Użytek ekologiczny „Bór wrzoścowy”

Niewielki płat (ok. 2 ha) nadmorskiego boru bagiennego *Vaccinio uliginosi-Pinetum ericetosum tetralicis* występuje w bardzo płytkim zagłębieniu śródwydowym w pododdziale 204a, w kompleksie z nadmorskimi borami bażynowymi *Empetro nigri-Pinetum*. Wykształcił się na specyficznym podłożu. Gruba warstwa próchnicy z wstawkami torfu zalega bezpośrednio na skale macierzystej, jaką jest luźny, wilgotny lub oglejony piasek pochodzenia aluwialnego. Cenne gatunki flory: wrzosiec bagieny, tajęża jednostronna, bagno zwyczajne, bażyna czarna, turzyca piaszkowa, borówka bagienna.

UE-2 Użytek ekologiczny „Uroczysko Grzybowa”

Rozlewisko i staw z fragmentem torfowiska wysokiego przy ul. Zachodniej koło Grzybowa sąsiaduje z mokradłami w strefie przymorskiej. Jest to lęgowisko wielu chronionych, drobnych ptaków wróblowatych. Miejsca rozrodu zaskrońca zwyczajnego, jaszczurki zwinki, padalca zwyczajnego, żab zielonych, ropuchy szarej oraz bytowania gatunku z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej - bobra europejskiego.

UE-3 Użytek ekologiczny „Ujście Błotnicy”

Trzcinowiska z fragmentem lustra wody we wschodniej części jeziora Resko Przymorskie między półwyspem przy kanale łączącym jezioro z morzem, obejmujące jednocześnie deltę wsteczną z łaską na jez. Resko, a ujściem rzeki Błotnicy, Dębosznicy do wału na wysokości Karcina wraz z fragmentem olszyny nad Dębosznicą i fragmentem koryta Błotnicy. Jest to lęgowisko ptaków wodno-błotnych: perkoz dwuczuby, bąk, błotniak stawowy, kokoszka, łyska, wodnik, trzcinniczek, trzcinia, potrzos. Ostoja dla wędrownych ptaków blaskodziobych na Resku Przymorskim. Miejsce rozrodu żab zielonych i zaskrońca zwyczajnego.

UE-4 Użytek ekologiczny „Dźwirzyno Wschód”

Skraj dawnego torfowiska wysokiego Dźwirzyno, na tym obszarze już zmineralizowany lub z płytkimi zatorfieniami. Obszar zarastający drzewami (brzozy, sosny, wierzy, osiki, dęby) z enklawami ubogich gatunkowo łąk trzęślicowych i wrzosowisk, z rozproszonymi gatunkami torfowiskowymi. Rzadkie gatunki: wrzosiec bagieny, narecznica grzebieniasta.

UE-5 Użytek ekologiczny „Wrzośce Grzybowskie”

Północno-wschodnia część rozległego torfowiska rozciągającego się między Grzybowem i Dźwirzynem. Na obrzeżach porasta zdegradowaną brzezina bagieną (dominacja trzęślicy modrej i jeżyn w runie). Poza tym to rozległe zbiorowiska otwarte porośnięte głównie trzęślicą modrą, zarastające kruszyną i brzozi. Lokalnie zachowane płaty z wrzoścem bagienym i torfowcami, poza tym rośnie tu narecznica grzebieniasta, wierzba płoząca, turzyca prosowata, gwiazdnica bagienna, grzybienie białe. Miejsce rozrodu żurawia.

UE-6 Użytek ekologiczny „Oczko wodne Korzyścienko”

Oczko częściowo ma charakter astatyczny – w środku lata silnie się wypłyca, pozostałą część wodną gęsto zarasta stosunkowo bogata gatunkowo łąka ramienicowa. Na brzegach występują płaty szuwarów: z ponikłem błotnym, z pałą szerokolistną, z jeżogłówką gałęziastą. Cenne gatunki: ramienica *Chara contraria*, rogatek krótkoszyjkowy, turzyca prosowa. Występuje tu gatunek z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej - czerwńczyk nieparek.

UE-7 Użytek ekologiczny „Stramnicki grąd”

Nizinny las dębowo-grabowy *Stellario holostaeae-Carpinetum betuli* występuje w postaci niewielkiej wysepki (oddz. 45) wśród pól, oderwanej od wielkiego kompleksu leśnego poza granicami gminy. Fitocenoza wydaje się mieć charakter przejściowy do żywej buczyny niżowej. W drzewostanie współdominują stare buki i dęby szypułkowe (do 235 cm/23 m). W obniżeniach terenu rozwijają się drobne płaty olesu *Ribes nigri-Alnetum*. Cenne gatunki: konwalia majowa, przytulia wonna, kalina koralowa, bluszcz pospolity, perłówka zwisła, porzeczka czarna.

UE-8 Użytek ekologiczny „Oczko śródpolne Stramnica”

Podmokłe zagłębienie z klasycznym układem strefowym roślinności. Od środka na zewnątrz porastają je szuwały: z pałąk szerokolistną *Typhetum latifoliae*, z jeżogłówką gałęziastą *Sparganietum erecti*, z turzycą pęcherzykowatą *Caricetum vesicariae*, z turzycą sztywną *Caricetum elatae*, z manną jadalną *Sparganio-Glycerietum fluitantis*, z mozgą trzcinową *Phalaridetum arundinaceae*. Cenne gatunki: przywrotnik pasterski, przetacznik błotny, wgłębka. Cenne gatunki fauny: bocian biały, potrzoszcz, potrzos, trznadel.

UE-9 Użytek ekologiczny „Oczka śródpolne – Niekanin”

Dwa oczka wodne, jedno okresowo wysycha – otoczone zaroślami wierzbowymi. W drugim, głębokim, rozwija się łąka ramienicowa *Charetum contrariae*, zespół rdestnicy pływającej *Potametum natantis*. Na obrzeżach obu i na dnie wysychającego oczka występują szuwały: z pałąk szerokolistną *Typhetum latifoliae*, z mozgą trzcinową *Phalaridetum arundinaceae*, z ponikłem błotnym *Eleocharitetum palustris*, z manną jadalną *Sparganio-Glycerietum fluitantis*, z jeżogłówką gałęziastą *Sparganietum erecti*. Cenne gatunki: ramienica *Chara contraria*, jaskier skąpopręcikowy, wgłębka.

UE-10 Użytek ekologiczny „Oczka śródpolne – Stare Miasto”

Cztery oczka wodne, trzy – częściowo wysychające, otoczone drzewami lub zaroślami wierzbowymi *Salicetum pentandro-cinereae*. W oczku z wodą bujnie rozwija się podwodna łąka ramienicowa *Charetum fragilis*, zespół rdestnicy pływającej *Potametum natantis*, zbiorowisko pleustonowe *Lemnetum trisulcae*. Na brzegach oczek i na dnie wysychających zagłębień rozwijają się szuwały: z turzycą zaostrzoną *Caricetum gracilis*, z turzycą prosową *Caricetum paniculateae*, z jeżogłówką gałęziastą *Sparganietum erecti*, z turzycą sztywną *Caricetum elatae*, z okrzężnicą bagienną *Hottonietum palustris*, z manną jadalną *Sparganio-Glycerietum fluitantis*, z trzciną pospolitą *Phragmitetum australe*. Cenne gatunki: ramienica krucha, turzyca zaostrzona, turzyca prosowa, okrzężnica bagienna, tojeść bukietowa, siedmiopalecznik błotny. Cenne gatunki fauny: bocian biały.

UE-11 Użytek ekologiczny „Stawy Niekanin-Obroty”

Nad Czarnym Stawem, a szczególnie nad drugim zbiornikiem, bez nazwy, rozwijają się fitocenozy: szuwaru z pałąk wodną *Typhetum latifoliae*, szuwaru z pałąk wąskolistną *Typhetum angustifoliae*, szuwaru ze skrzypem bagiennym *Equisetum fluviatilis*, szuwaru z turzycą dzióbkową *Caricetum rostrate*, łożowisk *Salicetum pentandro-cinereae* oraz zdegenerowanych łągów. Cenne gatunki: oczeret jeziorny, wąkrota zwyczajna, jaskier ziemnowodny, tojeść bukietowa. Cenne gatunki fauny: perkoz, zaskronek zwyczajny, jaszczurka zwinka.

UE-12 Użytek ekologiczny „Stare Miasto – Łozowiska”

Zarośla łożowe *Salicetum pentandro-cinereae* zarastają podmokłe (stagnująca woda) torfowisko przejściowe w kompleksie leśnym Obrowskie Sosny, w oddziale 194. Na obrzeżach występuje wąski pas brzeziny bagiennych *Vaccinio uliginosi* – *Betuletum pubescentis*. Cenne gatunki: czermień błotna, okrzężnica bagienna, turzyca prosowa, siedmiopalecznik błotny, fiołek błotny, wełnianka wąskolistna, sit sztywne.

UE-13 Użytek ekologiczny „Stary Borek”

Oczko okresowo wysycha, porastają je fitocenozy: szuwar z okrzężnicą bagienną *Hottonietum palustris*, szuwar z pałąką szerokolistną *Typhetum latifoliae*, szuwar z manną mielec *Glycerietum maximae*, szuwar z manną jadalną *Sparganio-Glycerietum fluitantis*, zbiorowisko terofitów letnich *Polygono-Bidentetum*. Cenne gatunki: bebbek błotny, przetacznik błotny, okrzężnica bagienne, jaskier skąpopręcikowy, szczaw błotny, wgłębka.

UE-14 Użytek ekologiczny „Głowaczewo”

Nie użytkowane gospodarczo stawy rybne porośnięte szerokim pasem roślinności szuwarowej. Miejsce lęgów gatunków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej - błotniak stawowy, żuraw, rybitwa rzeczna i gąsiorek oraz gatunków nielicznych w Polsce - remiz, krakwa, cyraneczka, łabędź niemy, trzcinia, wodnik, głowienka, sieweczka rzeczna, cyranka, brzęczka i płaskonos. W okresie migracji i zimowania istotne miejsce dla kaczek i siewkowatych (koncentracje do kilku tysięcy os.). Żerowisko bielika. Miejsce rozrodu żab zielonych oraz żerowisko borowca wielkiego, karlika malutkiego i większego.

UE-15 Użytek ekologiczny „Śródpolne oczko – Drzonowo”

Wyjątkowo duże oczko śródpolne było prawdopodobnie użytkowane niegdyś jako staw rybny (w środku - przepławka) i jako jedyne z kilku na tym terenie pozostało nieosuszone. Najbliższe, sąsiadujące zagłębienie śródpolne porośnięte jest obecnie przez łożowiska. Brzegi oczka wodnego porasta bogata gatunkowo roślinność szuwarowa i fitocenozy terofitów letnich: szuwar z ponikłem błotnym *Eleocharitetum palustris*, szuwar z pałąką szerokolistną *Typhetum latifoliae*, szuwar z turzycą dzióbkwatą *Caricetum rostrateae*, szuwar z turzycą pęcherzykową *Caricetum vesicariae*, szuwar z manną jadalną *Sparganio-Glycerietum fluitantis*, zespół terofitów letnich *Polygono-Bidentetum*. Cenne gatunki: siedmiopalecznik błotny, wążkrota zwyczajna, fiołek błotny, okrzężnica błotna, wełnianka wąskolistna, jaskier skąpopręcikowy, tojeść bukietowa, przetacznik błotny, szczaw nadmorski, szczaw błotny. Lęgowisko ptaków wodno-błotnych: perkoz, błotniak stawowy, kokoszka wodna. Miejsce rozrodu płazów, gadów: żaba moczarowa, zaskroniec zwyczajny.

Proponowane użytki przede wszystkim zwracają uwagę na potrzebę ochrony lokalnych płatów o ważnych funkcjach ekologicznych i uwzględnianie ich w procesie planowania przestrzennego. Zgromadzone dane inwentaryzacyjne wraz ze zidentyfikowanymi zagrożeniami i wskazaniami stanowią niezwykle wartościowy zasób wiedzy o lokalnych warunkach przyrodniczych.

Na terenach znajdujących się w granicach Obszarów Natura 2000 oraz rezerwatów przyrody wprowadzone zostały strefy otwarte z wykluczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych na podstawie Art.4c. Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 317).

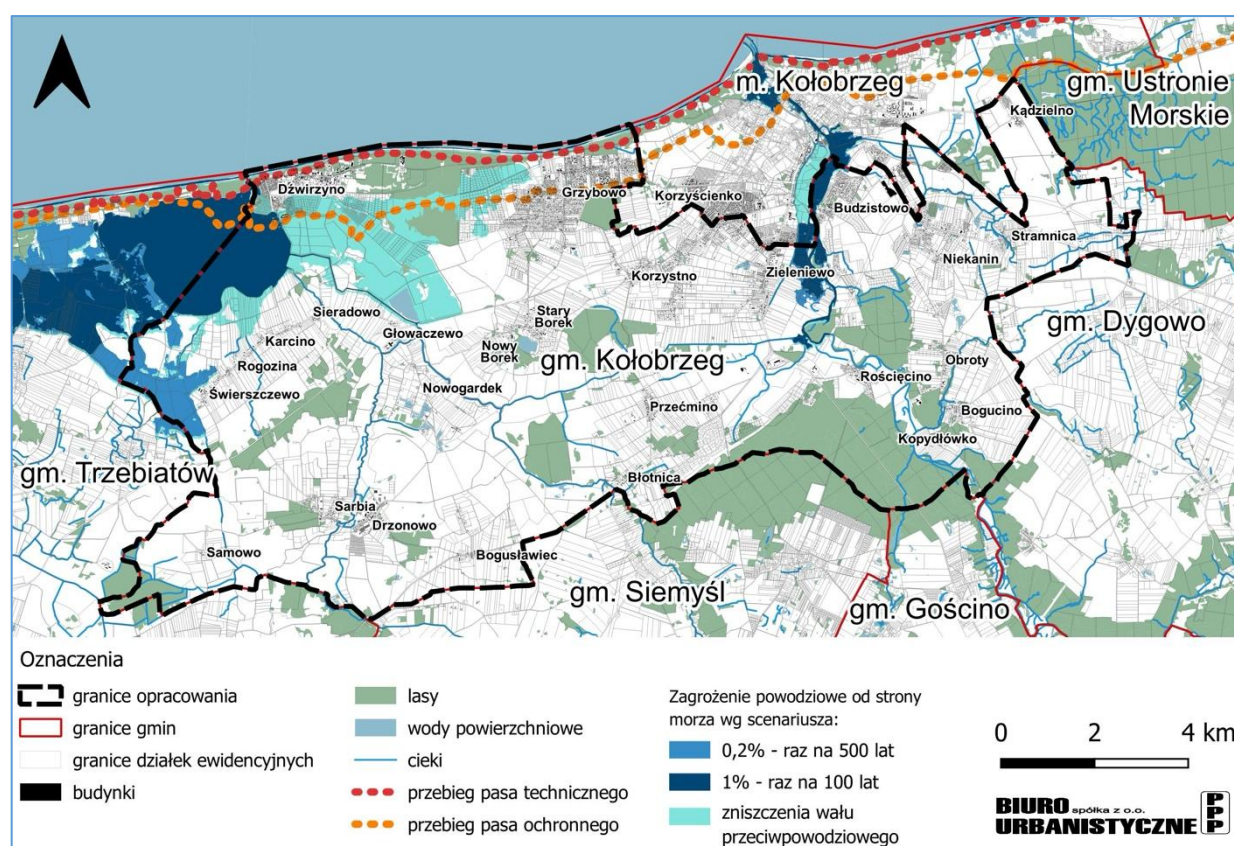
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z art. 16c pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.) przez obszary szczególnego zagrożenia powodzią rozumie się: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%; obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%; obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne; pas techniczny.

W związku z powyższym, na terenie gminy Kołobrzeg do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należą:

- Pas wzdłuż całego wybrzeża o szerokości od kilkudziesięciu do ok. 300 metrów (w zależności od przebiegu pasa technicznego);
- Tereny o szerokości od ok. 500 do nawet 1400 metrów wzdłuż doliny rzeki Parsęty;
- Obszar jeziora Resko Przymorskie;
- Koryta rzek Wielki Rów, Łużanka, Bagienny Rów, Dębosznica, Stróżka i Błotnica;
- Łąki zalewowe we wschodniej części gminy w sąsiedztwie ww. cieków.

Rycina 5. Zagrożenie powodziowe od strony morza na terenie gminy Kołobrzeg



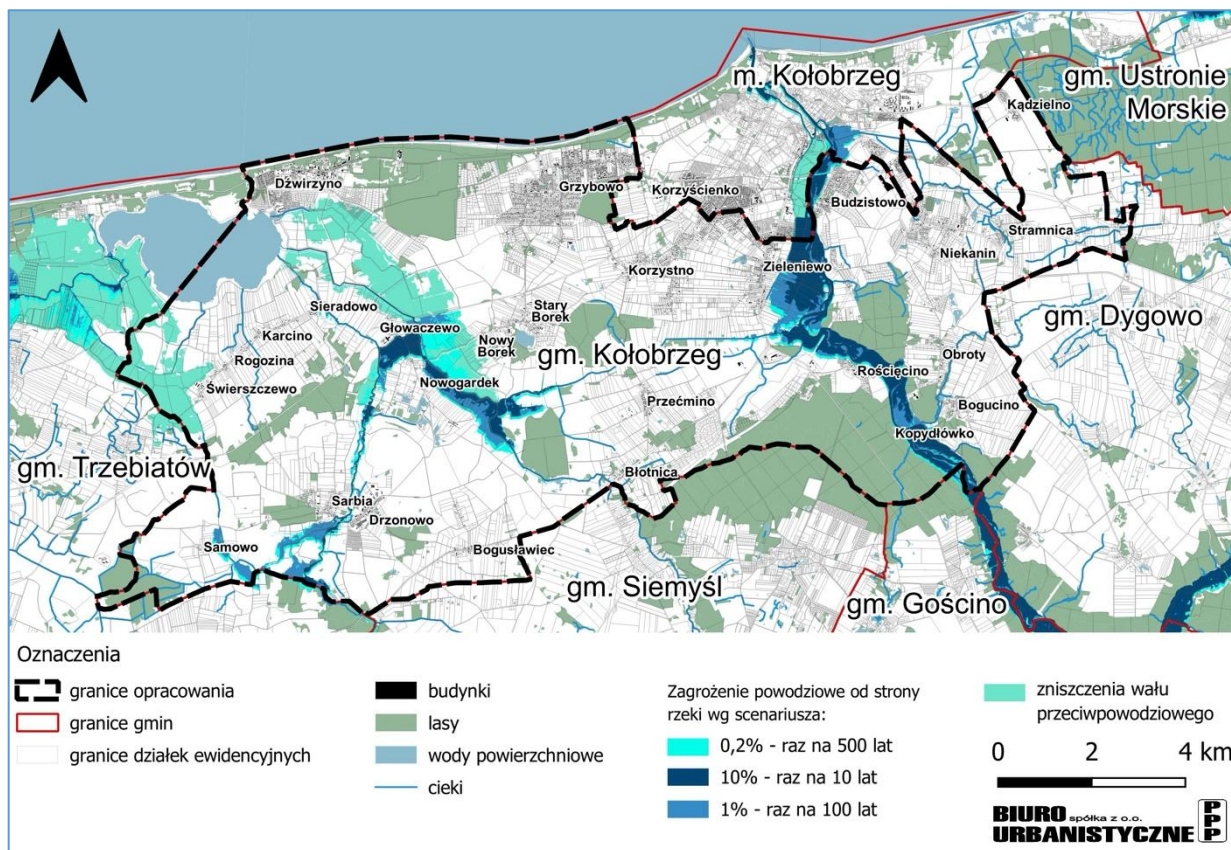
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wód Polskich.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, czyli obszary, na których stwierdza się istnienie znaczącego ryzyka powodziowego, lub prawdopodobne jest jego wystąpienie, wskazuje się we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego. Dla wskazanych w ocenie obszarów sporządza się mapy zagrożenie powodziowego. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawia się obszary o danym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi tj.:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%);
- obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%).

Dla obszarów wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego sporządza się również mapy ryzyka powodziowego. Mapy ryzyka powodziowego określają wartości potencjalnych strat powodziowych, oraz przedstawiają obiekty narażone na zalanie w przypadku wystąpienia powodzi.

Rycina 6. Zagrożenie powodziowe od strony rzeki na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wód Polskich.

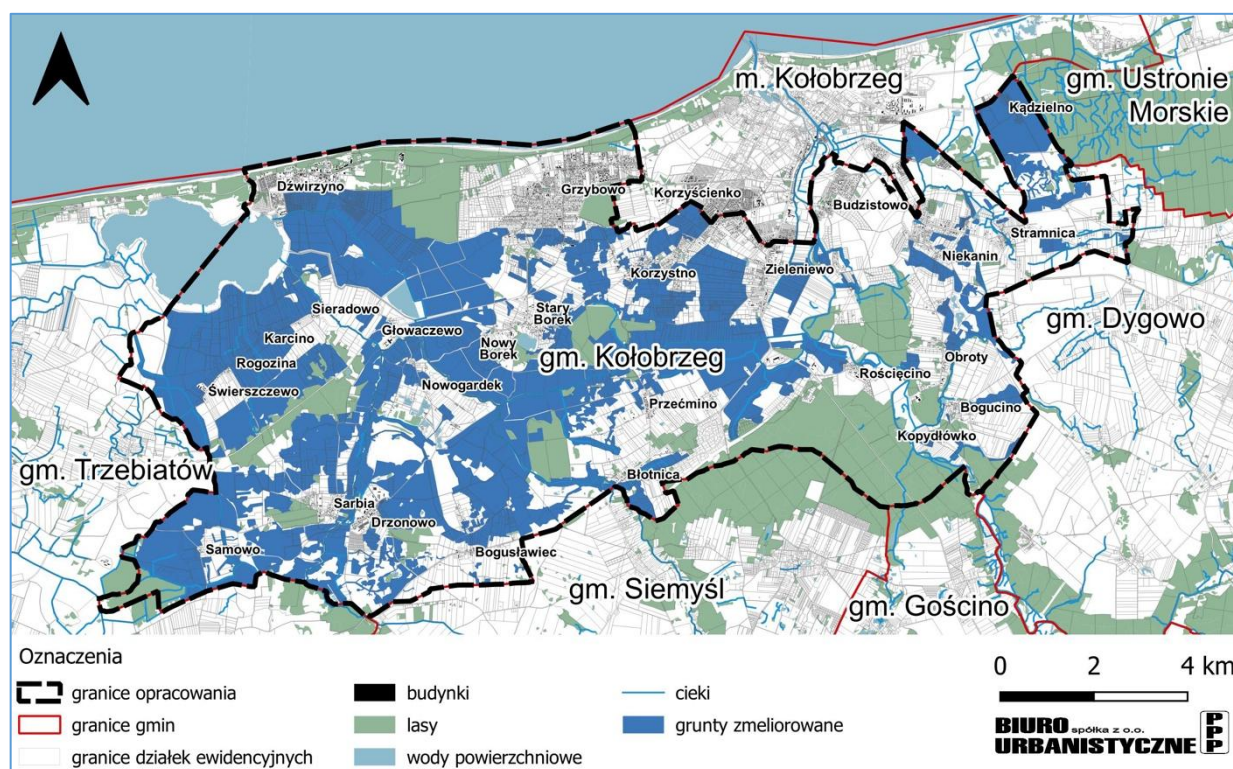
W zachodniej części gminy Kołobrzeg zlokalizowane są wały przeciwpowodziowe dla których zgodnie z art. 176 ust. 1. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1087), w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. Lokalizację wałów przedstawia rysunek uwarunkowań będący załącznikiem do niniejszego dokumentu.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Najwięcej rowów melioracyjnych na obszarze gminy występuje w jej centralnej części, na terenie między miejscowościami Korzystno, Zieleniewo i Przecmino. Innymi terenami na których sieć rowów melioracyjnych wyraźnie się zagęszcza są obszary na południowy wschód od Błotnicy, na południowy wschód od Nowogardku, na południe i południowy zachód od Sarbii oraz na południe od Dźwirzyna. Innymi urządzeniami regulującymi stosunki wodne, często występującymi na omawianym obszarze są zbieracze drenarskie oraz rurociągi grawitacyjne. Sieć drenarska koncentruje się głównie na obszarach rolnych, gdzie nie występują rowy.

Na obszarze gminy wyróżnić można również 5 polderów, na które składają się kompleksy urządzeń melioracyjnych. Są to poldery Grzybowo⁸, Rzeki Błotnicy, Dźwirzyno, Karcino oraz Pysznica Górna⁹. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, „zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ”. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Zarządy Zlewni w Gryficach oraz Koszalinie, grunty zmeliorowane występują stosunkowo równomiernie na nieurbanizowanych i niezalesionych obszarach gminy, przy czym ich większe zagęszczenie występuje w zachodniej i centralnej części omawianego obszaru. W niektórych obrębach geodezyjnych grunty zmeliorowane stanowią ponad 50% ich powierzchni (obróby KądzIELNO oraz Samowo). Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym oraz tworząc zapisy w planach miejscowych, należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z występowania na danym obszarze gruntów zmeliorowanych. Urządzenia melioracji wodnych należy wskazać do zachowania lub przebudowy w taki sposób aby nie zakłócać stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rycina 7. Zagrożenie powodziowe od strony rzeki na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: Dane Zarządów Zlewni w Gryficach oraz Koszalinie.

3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z art. 110a. ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), starosta jest organem prowadzącym obserwacje terenów zagrożonych ruchami

⁸ Dane zgromadzone w systemie informacyjnym gospodarowania wodami Zarządu Zlewni w Koszalinie.

⁹ Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kołobrzeg na lata 2023-2026 z perspektywą do roku 2030

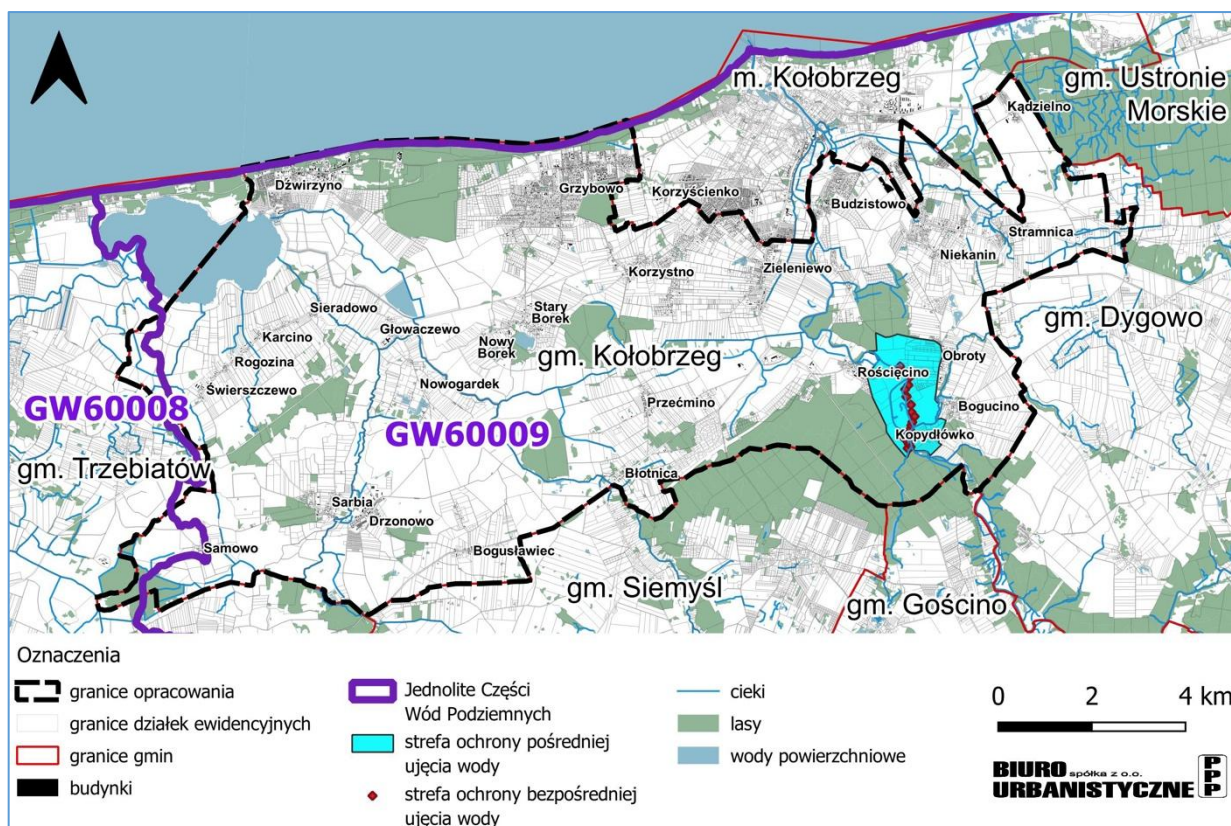
masowymi ziemi, jak również terenów, na których występują te ruchy. Na terenie gminy Kołobrzeg nie występuje żadne zarejestrowane osuwisko¹⁰.

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Kołobrzeg zaopatrywana jest w wodę z ujęcia rejonowego „Bogucino - Rościcino” które jest w stanie zaopatrzyć wszystkie podłączone do sieci wodociągowej miejscowości (również w okresie wakacyjnym). Ujęcie to zaopatruje w wodę również miasto Kołobrzeg. Celem zapewnienia odpowiedniej jakości wód wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy ustanawianie stref ochronnych ujęć wody oraz obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Strefę ochronną stanowi obszar, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Strefę ochronną obejmującą jedynie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Dla ujęcia wody „Bogucino-Rościcino” obowiązują zarówno strefy ochrony bezpośredniej jak i pośredniej, których granice wyznaczone zostały w Rozporządzeniu Nr 4/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 29 listopada 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody podziemnej w miejscowościach Rościcino i Bogucino.

W granicach strefy ochrony bezpośredniej znajdują się wszystkie elementy infrastruktury technicznej ujęcia wody.

Rycina 8. Jednolite Części Wód Podziemnych i strefy ochronne ujęć wody na terenie gminy



Źródło: opracowanie własne na podstawie Studium gminy Kołobrzeg i danych PIG-PIB.

¹⁰ <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3/> (dostęp 01.07.2024 r.)

W granicach terenu ochrony pośredniej występują następujące ograniczenia:

- zakaz zakładania wysypisk i wylewisk;
- zakaz wprowadzania ścieków do ziemi;
- ograniczenie stosowania nadmiernych ilości nawozów sztucznych i środków ochrony roślin;
- zakaz urządzania przyzm kiszonkowych;
- zakaz wydobywania żwiru i piasku oraz innych kopalin;
- zakaz lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt;
- ograniczenie robót melioracyjnych i odwodnień do niezbędnego minimum;
- zakaz wykonywania wierceń z wyjątkiem służących do uzyskania wody dla potrzeb ujęcia;
- zakaz wykonywania dołów chłonnych i szybków;
- zakaz podejmowania budownictwa specjalnego głębokiego posadowienia (silosy, obiekty bunkropodobne);
- zakaz budowania stacji paliw, magazynowania paliw płynnych w zbiornikach powyżej 10 m³;
- zakaz budowania myjni samochodowych, zakładów napraw i obsługi samochodów, świadczących wyżej wymienione usługi - nie dotyczy utrzymania pojazdów mieszkańców terenu strefy;
- zakaz budowy rurociągów paliwowych (nie dotyczy gazociągów);
- zakaz lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm hodowlanych.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 139 Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1087 ze zm.), obszary ochronne to „ustanowione na podstawie art. 141 obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją”. Art. 141 ust. 1 wskazuje natomiast że obszar ochronny ustanawiany jest przez wojewodę na wniosek Wód Polskich (PGW Wody Polskie – RZGW), wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na tym obszarze. Na obszarze opracowania nie wyznaczono obszarów ochronnych dla wód śródlądowych.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Obszar górniczy to „przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji” (art. 6 ust. 1 pkt 5 Ustawy Prawo geologiczne i górnicze – t.j. Dz.U. 2011 nr 163 poz. 981 ze zm.). Natomiast teren górniczy to „przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego” (art. 6 ust. 1 pkt 15 Ustawy Prawo geologiczne i górnicze). Oznacza to zatem strefę prognozowanego negatywnego oddziaływania zakładu górniczego przede wszystkim na środowisko przyrodnicze.

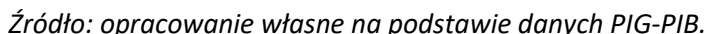
Filarem ochronnym jest ta część obszaru górniczego, w której dla zabezpieczenia chronionych obiektów przed szkodami wskutek robót górniczych prowadzenie tych robót może być dozwolone pod szczególnymi warunkami, zapewniającymi w dostateczny sposób ochronę przed tymi szkodami.

Północna część gminy Kołobrzeg znajduje się w granicach złoża leczniczych wód mineralnych (WL 8242) o powierzchni ok. 7005 ha. Złoże eksploatowane za pomocą otworów znajdujących się na terenie miasta. Dla złoża wyznaczono obszar oraz teren górniczy o nr 5/1/15a, wyznaczony dnia 23.10.2012 r. na

Na obszarze Gminy Kołobrzeg nie wyznaczono górniczych filarów ochronnych.

Na terenie gminy Kołobrzeg wydano dwie koncesje na poszukiwanie i rozpoznanie oraz wydobywanie złóż węglowodorów (złoża ropy naftowej i gazu ziemnego górnego paleozoiku):

- Rycina 9. Złoże kopalin, obszary i tereny górnicze na terenie gminy**



Strona 38 z 125

W granicach obszaru opracowania znajduje się łącznie 19 udokumentowanych złóż kopalin, w tym:

- Złoże wód leczniczych Kołobrzeg II (WL 8242) o powierzchni ok. 7005 ha, obejmujące większość miasta Kołobrzeg i znaczną część obszaru gminy.
- Złoże surowców ilastych Budzistowo (IB 2206) o powierzchni ok. 33,94 ha;
- Złoże wód termalnych Dźwirzyno (WT 21753) o powierzchni ok. 4591 ha;
- Złoża piasków i żwirów:
 - Błotnica (KN 6548) o powierzchni ok. 5,08 ha,
 - Błotnica II (KN 7187) o powierzchni ok. 1,08 ha,
 - Bogucino (KN 14530) o powierzchni ok. 6,71 ha,
 - Drzonowo (KN 8451) o powierzchni ok. 5,90 ha,
 - Drzonowo II (KN 8452) o powierzchni ok. 10,10 ha,
 - Nowogardek II (KN 4976) o powierzchni ok. 1,25 ha,
 - Nowogardek III (KN 4999) o powierzchni ok. 0,68 ha,
 - Nowogardek IV (KN 5196) o powierzchni ok. 1,31 ha (pole W-1 i W-2),
 - Nowogardek V (KN 5408) o powierzchni ok. 2,03 ha,
 - Nowogardek VI (KN 5625) o powierzchni ok. 0,80 ha,
 - Nowogardek VII (KN 7188) o powierzchni ok. 0,90 ha,
 - Nowogardek IX (KN 8956) o powierzchni ok. 1,17 ha,
 - Nowogardek X (KN 9568) o powierzchni ok. 0,41 ha,
 - Obroty (KN 4975) o powierzchni ok. 0,97,
 - Obroty III (KN 5123) o powierzchni ok. 1,01 ha,
 - Rościęcino (KN 3397) o powierzchni ok. 4,08 ha.

Ponadto, na terenie gminy znajdują się liczne prognostyczne i perspektywiczne złoża torfu, piasków oraz piasków ze żwirem.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru gminy znajdują się strefy „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej uzdrowiska w Kołobrzegu, w granicach których obowiązują zasady zgodnie z art. 38a ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1420 ze zm.). Statut Uzdrowiska Kołobrzeg uchwalony został Uchwałą Nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Zach-pom. z dnia 13 grudnia 2013 r. poz. 4481), ze zmianą Uchwałą Nr VII/49/15 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 31 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zach-pom. z dnia 7 maja 2015 r. poz. 1732). W celu ochrony uzdrowiska, w bezpośrednim sąsiedztwie stref ochrony uzdrowiskowej na terenie gminy Kołobrzeg (rejon Grzybowa, Korzyścienka, Korzystna, Zieleniewa, Budzistowa, Niekanina, Stramnicy i KądzIELna) nie należy realizować zabudowy mogącej potencjalnie przyczynić się m.in. do pogorszenia warunków aerosanitarnych czy walorów krajobrazowych.

3.10. Zabytki objęte formami ochrony, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

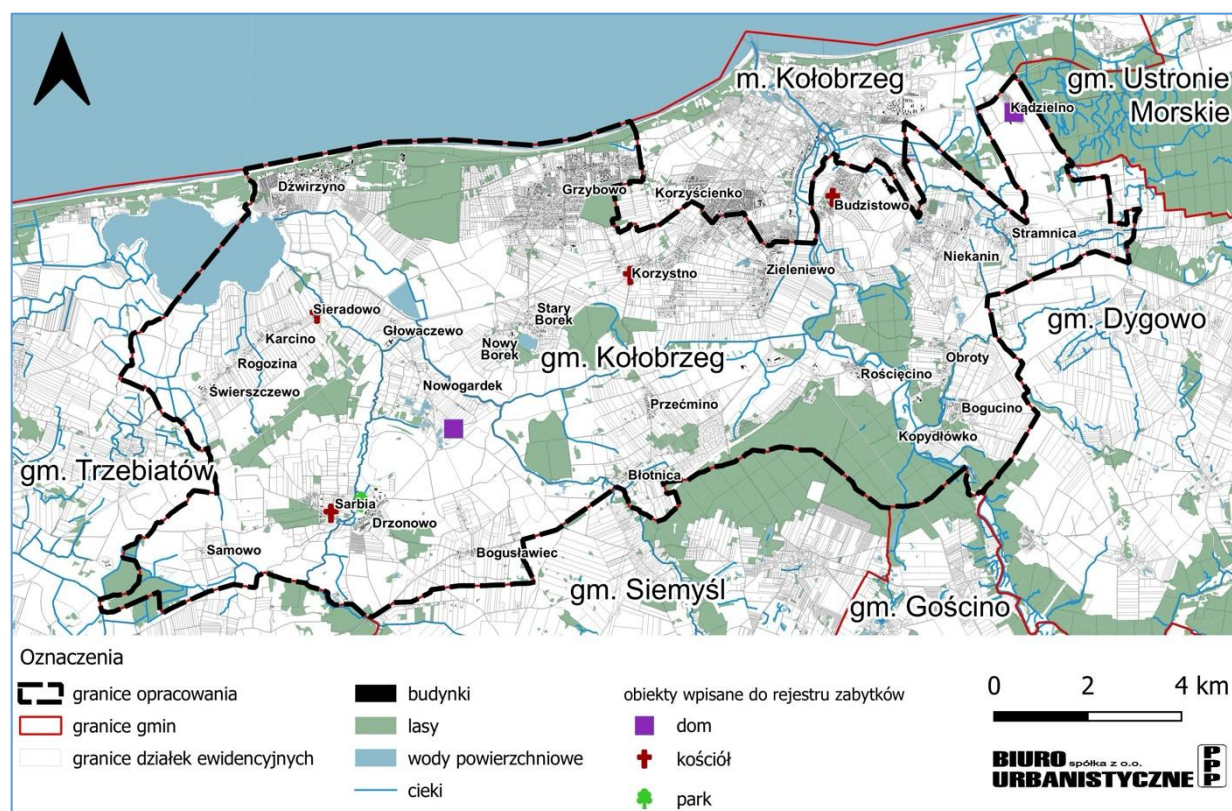
Na terenie gminy Kołobrzeg nie znajduje się żaden zabytek nieruchomy uznany za pomnik historii w drodze rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej. Rada Gminy Kołobrzeg nie utworzyła również w drodze uchwały parku kulturowego. Najcenniejszymi elementami dziedzictwa kulturowego

gminy Kołobrzeg są zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, który prowadzi Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie. Wszystkie obiekty architektoniczne, podlegające ochronie konserwatorskiej poprzez wpis do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 2 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków z terenu Gminy Kołobrzeg

Lp.	obiekt	Adres	Nr rejestru	Data wpisu
1.	Kaplica pw. św. Jana Chrzciciela	Budzistowo	A-1080	22.09.1959
2.	Cmentarz przykościelny	Budzistowo	A-1080	22.09.1959
3.	Park dworski	Drzonowo	973	24.01.1978
4.	Kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego	Karcino	A-87	30.11.2001
5.	Cmentarz przykościelny	Karcino	A-87	30.11.2001
6.	Zespół pałacowo - parkowy	KądzIELNO	A- 593	5.05.2010
7.	Kościół pw. Chrystusa Króla i cmentarz przykościelny	Korzystno	A-1400	29.12.1998
8.	Dom nr 19	Nowogardek	A-1072	15.05.1990
9.	Cmentarz przykościelny	Sarbia	A-1084	29.08.1966
10.	Kościół pw. św. Jana Chrzciciela	Sarbia	A-1084	29.08.1966

Rycina 10. Obiekty wpisane do rejestru zabytków na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne.

Rejestr zabytków województwa zachodniopomorskiego jest zbiorem otwartym. Wpisy dokonywane są na wniosek właściciela lub z urzędu przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków w Szczecinie. Na terenie gminy Kołobrzeg występują również inne obiekty (obszary) o wysokich walorach historycznych, architektonicznych i krajobrazowych, które powinny być wpisane do rejestru zabytków. Powyższe wnioski i postulaty (z wykazem obiektów) zostały sformułowane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg z 2020 r., a przedstawione w tabeli 3.

Tabela 3 Wykaz obiektów proponowanych do wpisu do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Nr działki	Obiekt	Datowanie	Styl
1.	Sarbia	259	zabudowania plebani z ogrodem	k. XIX w.	historyzm
2.	Sarbia	272	kaplica ewangelicko-luterańska z otoczeniem	ok. 1900 r.	neogotyck
3.	Sarbia	264/1, 445	młyn wodny murowany z otoczeniem	1895 r.	historyzm
4.	Budzistowo	120/2	pałac i park z otoczeniem	poł. XIX w.	historyzm
5.	Budzistowo	145	pałacyk myśliwski	poł. XIX w.	historyzm
6.	Błotnica	39, 41, 42/1-2	Młyn wodny murowany z zagrodą i otoczeniem	1880 r.	historyzm
7.	Karcino	313, 314	młyn wodny murowany i obejście młynarza nr 74 z otoczeniem	1898 r.	historyzm
8.	Drzonowo		dwór	k. XVIII	

Obiekty i obszary ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

Na terenie gminy znajdują się 31 obiekty lub obszary znajdujące się w ewidencji zabytków województwa zachodniopomorskiego.

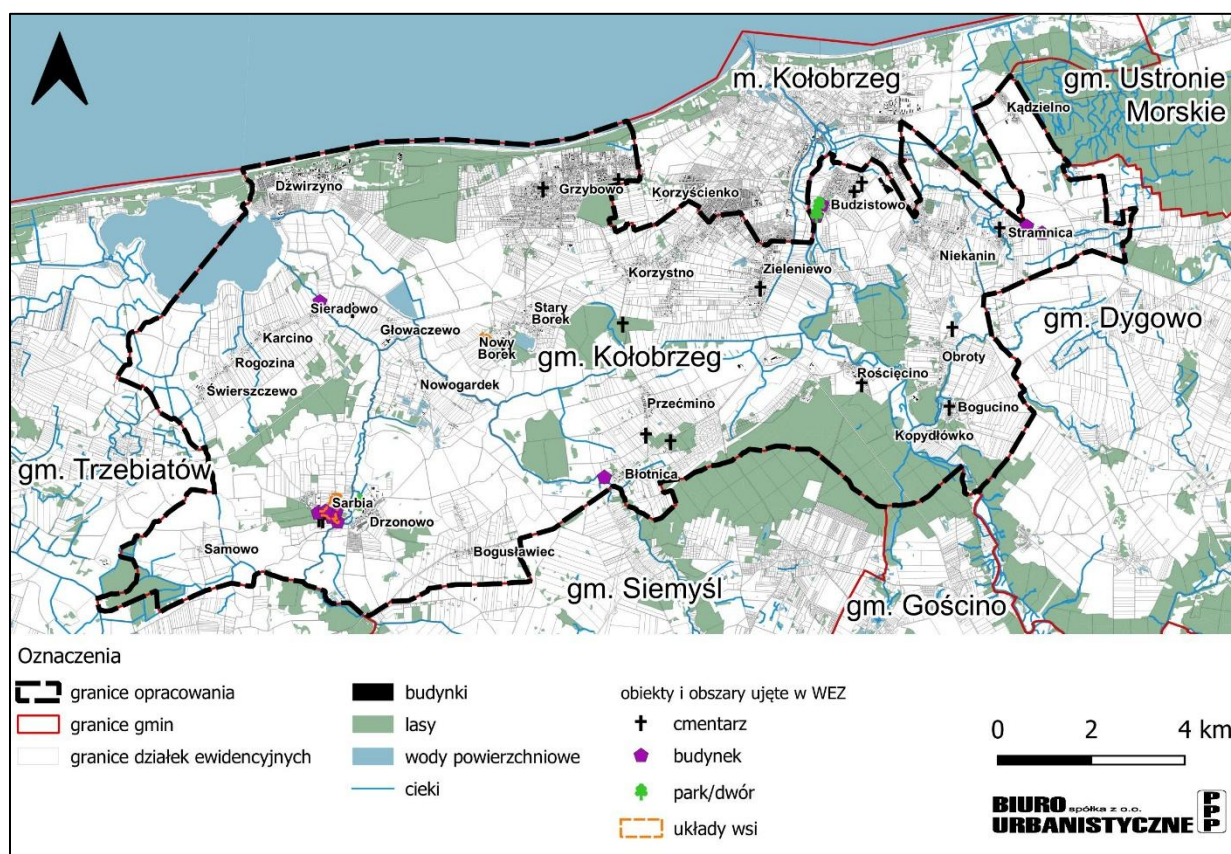
Tabela 4. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków województwa zachodniopomorskiego na terenie gminy Kołobrzeg

Lp.	Nazwa	chronologia	lokalizacja
1.	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	Przećmino, dz. nr 170
2.	cmentarz ewangelicki,	2 poł. XIX w.	Rościęcino, dz. nr 17/19
3.	młyn	1895 r.	Sarbia 1
4.	plebania	Kon. XIX w.	Sarbia 7
5.	kaplica	1900 r.	Sarbia 26
6.	Zajazd (obecnie dom i świetlica)	1 ćw. XX w.	Sarbia 34, 34A, 34B, 34C
7.	dom	4 ćw. XIX w.	Sarbia 41
8.	cmentarz ewangelicki, obecnie komunalny	poł. XIX w.	Sarbia dz. nr 105/1, 105/4
9.	cmentarz ewangelicki,	pocz. XX w.	Sarbia dz nr 112
10.	Układ wsi	XIII – XX w.	Sarbia
11.	pałacyk myśliwski,	lata 70. XIX w.	Budzistowo, ul. Pałacowa 18
12.	pałac	lata 70. XIX w.	Budzistowo, ul. Pałacowa 34
13.	Park pałacowy	lata 70. XIX w. – 1. ćw. XX w.	Budzistowo, ul. Pałacowa 34
14.	Park dworski	Kon. XIX w.	Budzistowo, ul. Pałacowa 18
15.	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	Budzistowo, dz. Nr 501/3
16.	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	Budzistowo, dz. Nr 6/79

17.	dwór	koniec XVIII w.	Drzonowo 50
18.	cmentarz	koniec XIX w.	Głowaczewo, dz. nr 393/1
19.	cmentarz ewangelicki,	poł. XIX w.	Grzybowo, dz. nr 121/2
20.	zespół młyna wodnego	1893 r.	Karcino 74
21.	cmentarz	poł. XIX w.	Korzystno, dz. nr 44
22.	cmentarz	poł. XIX w.	Korzyścienko, dz. nr 292
23.	zagroda młyńska	XIX w.	Błotnica 26
24.	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	Błotnica, dz. Nr 89/2
25.	cmentarz ewangelicki	pocz. XIX w.	Bogucino, dz. nr 108/2, 109/1
26.	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	Nowy Borek, dz nr 193
27.	Układ wsi	XVIII – XX w.	Nowy Borek
28.	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	Obroty, dz nr 1/4
29.	Dom dróżnika	Pocz. XX w.	Stramnica 37
30.	cmentarz	Pocz. XX w.	Stramnica dz. Nr 55
31.	Stacja kolejowa	Pocz. XX w.	Stramnica
32.	cmentarz	Poł. XIX w.	Zieleniewo, ul. Szczecińska
33.	budynek mieszkalny nr 16		Błotnica
34.	cmentarz II		Błotnica
35.	świątlica		Korzystno
36.	cmentarz ewangelicki,		Korzystno
37.	budynek mieszkalny nr 4		Nowogardek
38.	budynek mieszkalny nr 1		Nowogardek
39.	budynek mieszkalny nr 6,		Stary Borek
40.	cmentarz II		Stramnica

Źródło: opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków (załącznik do Zarządzenia Nr 125/2024 Wójta Gminy Kołobrzeg z dnia 30 sierpnia 2024 r.)

Rycina 11. Zabytki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków na terenie gminy



Źródło: opracowanie własne na podstawie Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

Obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Aktualizacja gminnej ewidencji zabytków przyjęta została Zarządzeniem Nr 125/2024 Wójta Gminy Kołobrzeg z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków.

W zbiorze zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Kołobrzeg znajdują się następujące zabytki:

- obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego,
- obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- obiekty chronione postanowieniami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego (budynki oraz zespoły ruralistyczne),
- cmentarze,
- parki,
- stanowiska archeologiczne.

Zgodnie z Aktualizacją GEZ na terenie gminy znajduje się 316 obiektów oraz 704 stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kołobrzeg (Załącznik 1,2).

Strefy ochrony konserwatorskiej

Na terenie Gminy Kołobrzeg wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej służące zachowaniu najcenniejszych elementów historycznego krajobrazu kulturowego, układów ruralistycznych, zespołów

zabytkowych, zieleni komponowanej oraz ekspozycji obiektów i założeń o szczególnych wartościach historycznych i krajobrazowych. Strefy te powinny być uwzględniane w dokumentach planistycznych, w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej

Strefa „A” obejmuje obszary o najwyższych wartościach zabytkowych, uznane za materialne świadectwo historyczne, w których dawny układ przestrzenny lub jego zasadnicze elementy zachowały się w stanie nienaruszonym albo jedynie nieznacznie przekształconym. W tej strefie pierwszeństwo mają wymagania konserwatorskie, które powinny dominować nad działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. Ochronie podlegają przede wszystkim: historyczne rozplanowanie dróg, ulic i placów, historyczne linie zabudowy, granice działek i szerokości frontów zabudowy, obiekty o wartościach zabytkowych, historyczne formy zabudowy, zieleń komponowana oraz elementy małej architektury, takie jak ogrodzenia, bramy i pomniki.

W granicach strefy „A” należy dążyć do trwałego zachowania historycznego układu przestrzennego wraz z jego elementami kompozycyjnymi. Dopuszczalne działania powinny służyć ochronie, konserwacji i rewaloryzacji zachowanych elementów zabytkowych. Nowa zabudowa, o ile jest dopuszczona, powinna być podporządkowana historycznej kompozycji przestrzennej. Obiekty dysharmonizujące powinny być usuwane lub przebudowywane. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z właściwymi służbami konserwatorskimi.

Strefa „B” – ochrony konserwatorskiej

Strefa „B” obejmuje układy przestrzenne lub ich fragmenty, w których czytelne pozostaje historyczne rozplanowanie oraz występuje zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. Jest to strefa ochrony mniej rygorystyczna niż strefa „A”, jednak również wymagająca zachowania zasadniczych elementów historycznej struktury miejscowości.

Ochronie podlegają: rozplanowanie dróg, ulic i placów, historycznie ukształtowane działki siedliskowe, szerokości frontów parceli, rozmieszczenie zabudowy w obrębie dawnych zagród, charakterystyczne usytuowanie domów mieszkalnych, forma architektoniczna zabudowy, w tym gabaryty, kształty dachów i zasadnicza kompozycja elewacji, a także zieleń komponowana i elementy małej architektury.

W strefie „B” należy utrzymać zasadnicze elementy historycznego układu przestrzennego oraz prowadzić rewaloryzację i modernizację obiektów o wartościach kulturowych. Nowe obiekty powinny być dostosowane do historycznej kompozycji przestrzennej i tradycyjnych form architektonicznych występujących w danej miejscowości. Działania inwestycyjne, w tym budowa nowych obiektów, przebudowy, remonty, zmiany funkcji obiektów zabytkowych oraz przekształcenia historycznych wnętrz ruralistycznych, powinny być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego

Strefa „K” obejmuje krajobraz integralnie związany z zespołami zabytkowymi oraz obszary ukształtowane w wyniku działalności człowieka, takie jak parki, cmentarze, aleje, ogrody i inne założenia zieleni komponowanej. Strefa ta może stanowić samodzielną formę ochrony albo uzupełniać strefy „A” i „B”, zabezpieczając ekspozycję oraz otoczenie form historycznych.

Ochronie podlegają historyczne granice parków, cmentarzy i ogrodów, kompozycja zieleni, układ dróg i alejek, skład gatunkowy drzewostanu, elementy małej architektury, a w przypadku cmentarzy również nagrobki, krzyże, pomniki, ogrodzenia kwater oraz inne zachowane elementy sepulkralne.

W strefie „K” należy zachować historyczne granice założeń krajobrazowych oraz integralność zespołów pałacowo-parkowych, parków, cmentarzy i alei. Nie należy dzielić tych obszarów na działki użytkowe, jeżeli prowadziłoby to do utraty ich historycznej kompozycji. Zaleca się rewaloryzację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, uzupełnianie ubytków w zadrzewieniu właściwymi gatunkami oraz porządkowanie dawnych cmentarzy z zabezpieczeniem zachowanych elementów zabytkowych, na przykład w formie lapidariów. Wycinki drzew, prace porządkowe i renowacyjne powinny być uzgadniane ze służbami konserwatorskimi.

Strefa „E” – ochrony ekspozycji

Strefa „E” służy ochronie ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów. Obejmuje obszary, które zapewniają właściwe wyeksponowanie historycznych zespołów, dominant przestrzennych, obiektów zabytkowych oraz elementów o szczególnych wartościach krajobrazowych. Podstawowym celem tej strefy jest ochrona widoków i panoram, które umożliwiają prawidłowy odbiór zabytku lub historycznego układu przestrzennego. Ochronie podlega więc przestrzeń stanowiąca przedpole widokowe albo otoczenie ekspozycyjne zabytkowych dominant, takich jak kościoły, zespoły wiejskie, założenia pałacowo-parkowe czy inne wyróżniające się elementy krajobrazu kulturowego. W granicach strefy „E” należy ograniczać lub wykluczać zabudowę, która mogłaby zakłócić ekspozycję zabytku. Planowane inwestycje powinny być poprzedzone analizami widokowymi lub studiami panoramicznymi, określającymi dopuszczalny zakres i formę zabudowy. Lokalizacja obiektów kubaturowych, wysokich urządzeń technicznych oraz innych elementów mogących ingerować w krajobraz wymaga uzgodnienia z właściwym organem ochrony zabytków.

Tabela 5 Strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowościach Gminy Kołobrzeg

Miejscowość	Strefa A	Strefa B	Strefa K	Strefa E
Błotnica	—	B – wieś	K-1 młyn z otoczeniem; K-2 cmentarz poewangelicki polny; K-3 cmentarz poewangelicki leśny	—
Bogucino	—	B – wieś	K – cmentarz poewangelicki	—
Bogusławiec	—	—	—	—
Budzistowo	A – działka kościelna	B-1 pałac z parkiem; B-2 pałacyk myśliwski z parkiem	K-1 cmentarz poewangelicki polny; K-2 cmentarz poewangelicki przy strzelnicy	E – ekspozycja na Kołobrzeg
Drzonowo	—	B – wieś z folwarkiem	K – park dworski	E – ekspozycja na wieś
Dźwirzyno	—	—	—	—
Głowaczewo	—	—	K – cmentarz poewangelicki	—
Grzybowo	—	—	K – cmentarz poewangelicki	—

Miejscowość	Strefa A	Strefa B	Strefa K	Strefa E
Karcino	A – działka kościelna	B-1 Sieradowo, część wsi od kościoła do młyna; B-2 Rogozina i Świerszczewo	—	E-1 ekspozycja na wieś; E-2 ekspozycja na kościół i wieś
KądzIELno	—	B – pałac z parkiem / zespół pałacowo-parkowy	—	—
KopydŁówko	—	B – zespół budynków ujęcia wody	—	—
Korzystno	A – działka kościelna	B – wieś	K-1 cmentarz poewangelicki; K-2 cmentarz poewangelicki	E – ekspozycja na kościół
Korzyścienko	—	—	—	—
Niekanin	—	B – wieś	—	E – ekspozycja na wieś
Nowogardek	—	—	—	—
Nowy Borek	A – wieś	—	K – cmentarz poewangelicki	E – ekspozycja na wieś
Obroty	—	B – wieś	K – cmentarz poewangelicki; K – aleja	—
Przećmino	—	B – wieś	—	E – ekspozycja na wieś
Rościęcino	—	—	K – cmentarz poewangelicki	—
Samowo	—	—	K – wieś	—
Sarbia	A – wieś	—	K-1 cmentarz katolicki; K-2 cmentarz poewangelicki; K-3 obszar nad rzeką	E-1 ekspozycja wsi od południa; E-2 ekspozycja wsi od północy
Stary Borek	—	B – część wsi	—	—
Stramnica	—	B – wieś	K – cmentarz poewangelicki	E-1 ekspozycja wsi od północy; E-2 ekspozycja wsi od południa
Zieleniewo	—	B – część wsi	K-1 cmentarz poewangelicki; K-2 park	E – ekspozycja wsi od południa

Źródło: Studium krajobrazu kulturowego dla Gminy Kołobrzeg.

Strefy ochrony konserwatorskiej tworzą system ochrony wartości kulturowych Gminy Kołobrzeg. Strefa „A” obejmuje najcenniejsze i najlepiej zachowane układy oraz obiekty zabytkowe, strefa „B” zabezpiecza historyczne układy przestrzenne o lokalnych wartościach kulturowych, strefa „K” dotyczy krajobrazu

kulturowego, zieleni komponowanej, parków, cmentarzy i alei, natomiast strefa „E” służy ochronie ekspozycji zabytków, dominant przestrzennych i historycznych panoram.

Wskazane w tabeli strefy ochrony konserwatorskiej mają znaczenie jako materiał identyfikujący obszary o szczególnych wartościach kulturowych, historycznych i krajobrazowych na terenie gminy. Na etapie sporządzania planu ogólnego gminy zostały one uwzględnione w zakresie właściwym dla charakteru tego aktu, tj. jako uwarunkowanie wpływające na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ocenę dopuszczalnych kierunków rozwoju zabudowy.

Należy jednocześnie podkreślić, że plan ogólny gminy ma charakter syntetyczny i strategiczno-regulacyjny. Nie jest on instrumentem przeznaczonym do szczegółowego wyznaczania granic stref ochrony konserwatorskiej ani do formułowania precyzyjnych nakazów, zakazów, parametrów zabudowy czy szczegółowych zasad zagospodarowania wynikających z ochrony zabytków. Tego rodzaju ustalenia powinny być rozwijane na poziomie aktów planowania miejscowego, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny zostać określone szczegółowe zasady ochrony historycznych układów ruralistycznych, zabudowy zabytkowej, zieleni komponowanej, cmentarzy, parków, osi widokowych oraz ekspozycji obiektów zabytkowych. To na poziomie mpzp możliwe jest precyzyjne wskazanie granic stref, zasad kształtowania zabudowy, ograniczeń inwestycyjnych, wymogów uzgodnień konserwatorskich oraz innych ustaleń służących zachowaniu historycznego krajobrazu kulturowego Gminy Kołobrzeg.

W konsekwencji strefy ochrony konserwatorskiej wskazane w „Studium krajobrazu kulturowego” należy traktować w planie ogólnym jako istotne uwarunkowanie planistyczne oraz materiał wyjściowy dla polityki przestrzennej gminy. Ich pełna skuteczność prawna i praktyczna powinna być zapewniana poprzez odpowiednie, uszczegółowione ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zabytki o najwyższym znaczeniu dla gminy

Niewątpliwie do najcenniejszych zabytków na terenie Gminy Kołobrzeg należą obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego, wymienione w tabeli 1. Ponadlokalną rangę posiada kaplica pw. św. Jana Chrzyciela w Budzistowie. Wśród pozostałych zabytków nieruchomych wysokimi walorami charakteryzują się obiekty proponowane do wpisania do rejestru zabytków; wymienione w tabeli 2.

Należy zwrócić szczególną uwagę na obiekty architektury oraz układy ruralistyczne ujęte w GEZ, które zachowały pierwotne rozplanowanie oraz oryginalną bryłę, kształt dachu i wystrój elewacji. Obiekty te stanowią o charakterze materialnego kapitału kulturowego wsi. Są namacalnym przejawem zachodzących procesów kulturotwórczych oraz są integralną częścią wsi, co decyduje o ich charakterze. W „Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami Gminy Kołobrzeg na lata 2024-2027” wytypowano zabytki, które posiadają wysoką wartość kulturową dla gminy Kołobrzeg; będące nośnikiem wartości semiotycznej, historycznej, estetycznej i artystycznej (propozycje przedstawiono w tabeli 4).

Tabela 6 Zabytki ujęte w GEZ o szczególnym znaczeniu dla Gminy Kołobrzeg.

Lp.	Adres	Obiekt	Czas powstania
1	Błotnica 7	szkoła	ok. 1900 - 1910
2	Błotnica 19	dom	4 ćw. XIX w.
3	Błotnica 26	zagroda młyńska	4 ćw. XIX w. (ok. 1880)
4	Bogucino 10	bud. inwent. - mieszk.	4 ćw. XIX w. – I. 20. XX w.

5	Bogucino 35	młyn	4. ćw. XIX w.
6	Bogucino	cmentarz	pocz. XIX w.
7	Bogucino	układ wsi	XIII – XX w.
8	Bogusławiec 8	dom	XIX/XX w.
9	Bogusławiec 16	dom	I. 10. XX w.
10	Drzonowo 25	dom	pocz. XX w.
11	Drzonowo 29	dom	4. ćw. XIX w. – 2. poł. XX w.
12	Głowaczewo	cmentarz	kon. XIX w.
13	Karcino 18	zagroda	4. ćw. XIX w. – I. 20. XX w.
14	Karcino 29	szkoła	1932
15	Karcino 45	zagroda	4. ćw. XIX w. – 1911
16	Karcino 62	zagroda	XIX/XX w. – 1931
17	Karcino 65	stodoła	poł. XIX w.
18	Karcino 68	dom	2. poł. XVIII w.
19	Karcino 74	zagroda młyńska	1893 – pocz. XX w.
20	Korzystno	cmentarz	poł. XIX w.
21	Korzystno	cmentarz przykościelny	1866
22	Korzystno, ul. Jeżynowa 9	dom	4. ćw. XIX w.
23	Korzystno, ul. Szeroka 31- 31A	dom	1906
24	Korzystno, ul. Szeroka 33- 33A	dom	1930
25	Korzystno, ul. Truskawkowa 3	szkoła	I. 10. XX w.
26	Niekanin, ul. Lipowa 9 – 11	zagroda	pocz. XX w.
27	Niekanin, ul. Lipowa 17	dom	1909
28	Niekanin, ul. Lipowa 62	dom	XIX/XX w.
29	Nowy Borek 5 – 6	dom z cz. inwentarską	pocz. XX w.
30	Nowy Borek 14	dom z cz. gospodarską	I. 20 – 30. XX w.
31	Nowy Borek 16	dom	1930
32	Nowy Borek	cmentarz	poł. XIX w.
33	Nowy Borek	układ wsi	XVIII – XX w.
34	Obroty 5	dom	I. 10. XX w.
35	Obroty 6 – 7	zagroda	4. ćw. XIX w. – pocz. XX w.
36	Obroty	cmentarz	pocz. XX w.
37	Obroty	remiza	1925
38	Przećmino 13 – 14	zagroda	pocz. XX w., 1928
39	Przećmino 17 – 18	dom	4. ćw. XIX w.
40	Przećmino 27 – 28	zagroda	4. ćw. XIX w.
41	Przećmino	układ wsi	XIII – XX w.
42	Przećmino	cmentarz	1 ćw. XX w.
43	Samowo 3	szkoła	I. 30. XX w.
44	Samowo 15	dom	1810 – 1. ćw. XX w.
45	Sarbia 9	zagroda	poł. XIX w. – 4. ćw. XIX w.
46	Sarbia 25	dom	poł. XIX w.
47	Sarbia	układ wsi	XIII – XX w.
48	Stary Borek 5	dom	ok. 1910
49	Stary Borek 8 B	dom	poł. XIX w. – 1 ćw. XX w.
50	Stramnica 7 – 7 A	dom	pocz. XX w.
51	Stramnica 24	zagroda	3. ćw. XIX – 1910
52	Stramnica	cmentarz	pocz. XX w.
53	Stramnica	układ wsi	XIII – XX w.
54	Zieleniewo, ul. Szczecińska 7	dom	pocz. XX w.

55	Zieleniewo, ul. Wycieczkowa 2	dom	pocz. XX w.
----	-------------------------------	-----	-------------

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2024 – 2027 opracowanie: Jacek Kuczkowski, Brojce 2023

Powyżej wymienione zabytki są nośnikami wartości, które dzięki swej funkcji edukacyjnej, poszerzą wspólną bazę wiedzy i poziom świadomości w całej społeczności. Zabytki te mają ponadto wartość duchową, która może przyczyniać się do budowania poczucia tożsamości w całej społeczności oraz u poszczególnych jej członków. Ww. zabytki odzwierciedlają charakter epoki, w której powstały. Dzięki temu wzbogacają teraźniejszość, zapewniając poczucie ciągłości z przeszłością. Wartość historyczna niekoniecznie wynika z estetyki danego zabytku. Istotny jest jej związek z osobami, wydarzeniami lub miejscami, ważnymi dla historii danej społeczności, miejsca lub regionu. Zabytki te są nierozzerwalnie połączone z krajobrazem, w którym jest usytuowany, czyli są nośnikami wszystkich walorów środowiskowych właściwych dla zabytku i jego otoczenia.

Zabytki wymienione w tabeli 4. po przeprowadzeniu niezbędnych prac konserwacyjno-renowacyjnych oraz rewitalizacji otoczenia mogą stanowić elementy szlaku kutowego, który może być flagowym produktem regionalnym z zakresu turystyki.

Stanowiska archeologiczne

Zasób zabytków archeologicznych, znajdujących się w obecnych granicach gminy Kołobrzeg, pozyskany został w głównej mierze w trakcie badań w ramach tzw. Archeologicznego Zdjęcia Polski (dalej: AZP). Jest to, kontynuowany i uzupełniany do dzisiaj, ogólnopolski program rejestrowania i dokumentowania śladów aktywności osadniczej, datowanej na wszystkie epoki. Polega głównie na prowadzeniu badań powierzchniowych, a w ostatnich latach również na analizie zobrażeń rzeźby terenu, uzyskanych dzięki lotniczemu skanowaniu laserowemu (ang. ALS), dostępnego na platformie www.geoportal.gov.pl. Obszar gminy Kołobrzeg położony jest w obrębie 10 arkuszy AZP, w ramach których badania były prowadzone w latach 1983 – 1998. W trakcie realizacji tych prac zidentyfikowano kilkaset stanowisk archeologicznych, datowanych w ramach wszystkich epok historycznych. Pośród nich w gminie Kołobrzeg i ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków jest 704 stanowisk archeologicznych, z których prawie wszystkie reprezentują obiekty nieposiadające własnej manifestacji terenowej, zachowane jedynie w postaci ziemnych pozostałości (warstw i obiektów). Z uwagi na ich charakter nie jest możliwe wytyczenie ich ścisłego zasięgu czy stanu zachowania.

Na terenie gminy Kołobrzeg znajdują się łącznie dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa zachodniopomorskiego. Największą wartość historyczną i kulturową ma zespół osadniczy, składający się z grodziska w Budzistowie, stan. 1 (AZP 15-15/97) wraz z towarzyszącym mu zespołem osad podgrodowych, oznaczonych jako Budzistowo, stan. 1a (AZP 15-15/98), stan. 1b (AZP 15-15/99), stan. 1c (AZP 15-15/100) oraz domniemanym portem określonym jako Budzistowo, stan. 1d (AZP 15-15/101) oraz stan. 1e (AZP 15-15/102) i stan. 5 (AZP 15-15/103). Cały ten zespół figuruje w rejestrze zabytków pod nr rej. 276 (decyzja nr: KI.IV.0a/56/60, z dnia 4 kwietnia 1960 r.). W chwili obecnej jednak praktycznie cały kompleks zabudowany jest jednorodzinny budownictwem mieszkaniowym, co w zasadzie wyklucza prowadzenie w tym miejscu dalszych prac wykopaliskowych. Kolejne, dość dobrze zachowane, grodzisko określono jako Kopydłówek, stan. 1 (AZP 16-15/66) i wpisano do rejestru zabytków pod nr rej. 755, dnia 25 lipca 1969 r. Na podstawie znalezisk chronologię jego funkcjonowania ustalono na okres pomiędzy VIII i I połową IX wieku. Z uwagi na stan zachowania ma ono obecnie największą wartość poznawczą z racji możliwości prowadzenia tu dalszych prac badawczych.

Pozostałe stanowiska, tak jak wspomniano wyżej, znane są jedynie ze znalezisk powierzchniowych, głównie ułamków ceramiki. Z uwagi na zebraną w danym miejscu liczbę takich fragmentów, stanowiska

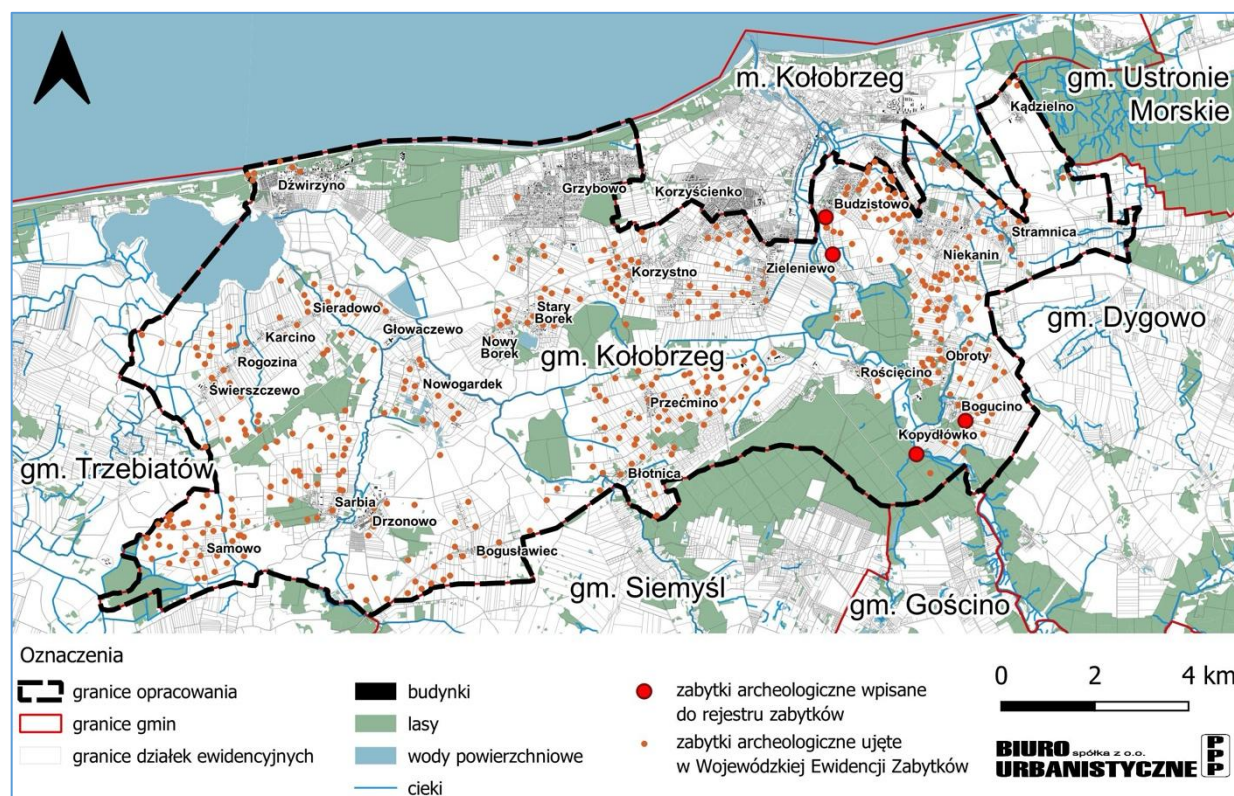
dzieli się na: ślady osadnictwa (1-2 skorupy), punkty osadnicze (3-5 skorup) oraz osady (powyżej 5 ułamków). Określenie stanu zachowania, funkcji oraz rekonstrukcja poszczególnych stanowisk jest możliwa dopiero jednak po przeprowadzeniu badań wykopaliskowych.

Tabela 7. Obiekty wpisane do rejestru zabytków archeologicznych województwa zachodniopomorskiego

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Funkcja	Nr rejestru	Data wpisu	Numer ewidencji AZP i INZA
1	Bogucino	1	osada	835	12.06.1971	AZP 39/16-16, INZA - 1532
2	Budzistowo	1	grodzisko	276	04.04.1960	AZP 97/15-15, INZA - 1538
3	Kopydłowo Rościęcino	1	grodzisko	755	25.07.1969	AZP 66/16-15, INZA - 1646
4	Obrotów Stare Miasto	1	osada	756	25.07.1969	AZP 152/15-15

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami na lata 2024 – 2027 opracowanie: Jacek Kuczkowski, Brojce 2023

Rycina 12. Zabytki archeologiczne na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne.

Strefy ochrony archeologicznej

Na terenie Gminy Kołobrzeg występują liczne stanowiska archeologiczne dokumentujące osadnictwo pradziejowe, wczesnośredniowieczne, średniowieczne i nowożytne. Obejmują one między innymi grodziska, osady, cmentarzyska, punkty osadnicze oraz ślady osadnictwa. Stanowiska te zostały ujęte w spisie stanowisk archeologicznych i przypisane do stref ochrony archeologicznej W.I, W.II i W.III. Strefy ochrony archeologicznej stanowią istotne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego gminy. Ich uwzględnienie w planie ogólnym ma charakter informacyjny i porządkujący, właściwy dla charakteru

tego aktu. Plan ogólny nie zastępuje szczegółowych ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani decyzji i uzgodnień podejmowanych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Strefa W.I – pełnej ochrony archeologicznej

Strefa W.I obejmuje stanowiska archeologiczne o najwyższej wartości naukowej, historycznej i kulturowej, w tym stanowiska wpisane do rejestru zabytków. Celem ochrony w tej strefie jest zachowanie stanowisk archeologicznych w stanie możliwie nienaruszonym oraz niedopuszczenie do działań mogących prowadzić do zniszczenia lub istotnego przekształcenia substancji zabytkowej.

Na terenie Gminy Kołobrzeg do strefy W.I zaliczono przede wszystkim kompleks stanowisk archeologicznych w Budzistowie, związany z wczesnośredniowiecznym grodem i osadą, wpisany do rejestru zabytków pod nr 276, a także stanowisko w Kopydłównie wpisane do rejestru zabytków pod nr 755.

W strefie W.I wszelkie zamierzenia inwestycyjne, prace ziemne, przekształcenia terenu, roboty budowlane, infrastrukturalne i melioracyjne powinny być prowadzone z uwzględnieniem wymogów ochrony zabytków archeologicznych oraz po uzyskaniu wymaganych pozwoleń i uzgodnień właściwego organu ochrony zabytków. Dla stanowisk wpisanych do rejestru zabytków obowiązują rygory wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Tabela 8 Stanowiska archeologiczne w strefie W.I

Miejscowość / nazwa	Nr w miejscowości	Nr AZP	Uwagi
Budzistowo	1	15-15/97	nr rej. 276, dec.: Kl.IV.0a/56/60 z dnia 4.04.1960 r.
Budzistowo	1a	15-15/98	nr rej. 276, dec.: Kl.IV.0a/56/60 z dnia 4.04.1960 r.
Budzistowo	1b	15-15/99	nr rej. 276, dec.: Kl.IV.0a/56/60 z dnia 4.04.1960 r.
Budzistowo	1c	15-15/100	nr rej. 276, dec.: Kl.IV.0a/56/60 z dnia 4.04.1960 r.
Budzistowo	1d	15-15/101	nr rej. 276, dec.: Kl.IV.0a/56/60 z dnia 4.04.1960 r.
Budzistowo	1e	15-15/102	nr rej. 276, dec.: Kl.IV.0a/56/60 z dnia 4.04.1960 r.
Budzistowo	5	15-15/103	nr rej. 276, dec.: Kl.IV.0a/56/60 z dnia 4.04.1960 r.
Kopydłówek	1	16-15/66	nr rej. 755, dec.: Kl.IV.0a/34/69 z dnia 25.07.1969 r.

Strefa W.II – częściowej ochrony archeologicznej

Strefa W.II obejmuje stanowiska archeologiczne o istotnych wartościach poznawczych, których stan zachowania oraz charakter uzasadniają objęcie ich szczególną kontrolą konserwatorską. Są to między innymi cmentarzyska, osady oraz stanowiska wielofunkcyjne o datowaniu pradziejowym, wczesnośredniowiecznym i średniowiecznym.

Na terenie Gminy Kołobrzeg do strefy W.II zaliczono stanowiska archeologiczne położone w rejonie miejscowości Przećmino-Kolonia, Bogucino, Budzistowo, Karcino, Niekanin, Obroty i Przećmino. Wśród nich znajdują się m.in. cmentarzyska kultury łużyckiej, kultury pomorskiej i kultury oksywieckiej, a także stanowiska osadnicze.

W strefie W.II dopuszcza się możliwość prowadzenia inwestycji, jednak powinny one uwzględniać konieczność ochrony reliktów archeologicznych. Przed przystąpieniem do prac ziemnych lub inwestycyjnych mogą być wymagane wyprzedzające badania archeologiczne albo inne działania określone przez właściwy organ ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 9 Stanowiska archeologiczne w strefie W.II

Miejscowość / nazwa	Nr w miejscowości	Nr AZP	Uwagi
Przećmino-Kolonia	1	16-15/51	

Miejscowość / nazwa	Nr w miejscowości	Nr AZP	Uwagi
Bogucino	2	16-16/35	
Bogucino	6	16-16/39	nr rej. 835, dec.: Kl.IV.670/18/71 z dnia 12.06.1971 r.
Budzistowo	3	15-15/122	
Karcino	19	16-14/4	
Niekanin	1	15-16/46	
Obroty	1	15-16/64	
Obroty	2	15-16/65	
Przećmino	1	16-15/9	

Strefa W.III – ograniczonej ochrony archeologicznej

Strefa W.III obejmuje pozostałe stanowiska archeologiczne, w tym ślady osadnictwa, punkty osadnicze, osady oraz stanowiska o rozpoznanej lub potencjalnej wartości archeologicznej. Jest to najliczniej reprezentowana kategoria stanowisk na terenie gminy.

W strefie W.III prowadzenie prac ziemnych i inwestycyjnych powinno odbywać się z uwzględnieniem możliwości występowania reliktywów archeologicznych. W przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem archeologicznym, zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym obowiązek wstrzymania robót, zabezpieczenia znaleziska oraz zawiadomienia właściwego organu ochrony zabytków.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Zgodnie z art. 4. Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z dnia 2015r. poz. 2120), obszar i granice stref ochronnych powinny być określone w sposób zapewniający Pomnikom Zagłady niezbędną ochronę w sposób jak najmniej uciążliwy dla osób trzecich. Oznakowanie granic stref ochronnych powinno jednoznacznie wskazywać na objęcie oznaczonego pasa gruntu ochroną. Minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego określa, po zasięgnięciu opinii właściwego terytorialnie wójta (burmistrza, prezydenta miasta), w drodze rozporządzenia granice dla 8 Pomników Zagłady wymienionych w ww. ustawie. Na obszarze Gminy Kołobrzeg nie wyznaczono pomników zagłady ani ich stref ochronnych.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Kołobrzeg nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej. Część obszaru gminy znajduje się w granicach strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), wykraczającej poza granice terenu zamkniętego. Strefa ta obejmuje obszar opisany promieniem 3000 m od punktu o współrzędnych w państwowym układzie odniesień przestrzennych 2000, X-6006156,56 Y-5535931,95), w którym obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30 m n.p.m.

W związku z powyższym uwzględnia się:

- ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym w ustaleniach planu, w tym w gminnych standardach urbanistycznych wynikające z ww. strefy ochronnej;
- w części tekstowej uzasadnienia do sporządzanego planu ogólnego, informacji o ww. strefie ochronnej terenu zamkniętego i związanych z nią ograniczeniach w zagospodarowaniu przestrzennym jako uzasadnienia dla przyjętych, zgodnie z ww. wymaganiem, gminnych standardów urbanistycznych,
- oznaczenie granic ww. strefy w części graficznej uzasadnienia do planu ogólnego.

Ponadto nad południowo wschodnim terenem gminy Kołobrzeg usytuowana jest przestrzeń powietrzna wykorzystywana przez lotnictwo wojskowe — Trasa Lotnictwa Wojskowego MRT 89 i 99 (MRT — Military Route), tzw. trasa niskich lotów w zakresie wysokości od powierzchni gruntu do 548 m n.p.t. Aktualne granice MRT przedstawiono w części graficznej uzasadnienia do planu ogólnego. Powstanie obiektów wysokościowych, a w szczególności elektrowni wiatrowych na trasie niskich lotów ogranicza operacyjne wykorzystanie tej przestrzeni powietrznej i może stworzyć niebezpieczeństwo dla załóg wykonujących zadania w locie koszącymi na małej wysokości – wyznaczono odrębną strefę otwartą z wykluczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Na obszarze gminy Kołobrzeg zewidencjonowano również występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. W ich skład, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, wchodzi następujące działki gminy:

- Obręb Karcino – dz. nr 686/2, 693/6, 710, 752, 753/3, 754, 755,
- Obręb Korzystno – dz. nr 248, 302,
- Obręb Niekanin – dz. nr 259/3,
- Obręb Stramnica – dz. nr 166/10, 166/12, 200/1, 200/2,
- Obręb Stary Borek – dz. nr. 239/3,
- Obręb Zieleniewo – dz. nr 468.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej, obiektów sieci gazowej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały.

Obszar ograniczonego użytkowania dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w ust. 2, tworzy rada powiatu w drodze uchwały.

Na obszarze gminy nie zostały ustanowione obszary ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zabiegi polegające na przekształceniach takie jak rehabilitacja, rekultywacja czy remediacja mają na celu przywrócenie równowagi przyrodniczej na danym terenie oraz wyrównanie szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych.

Obszary wymagające przekształceń

Obszary te dotyczyć mogą m.in. przekształceń funkcjonalnych (polegających na zmianie funkcji terenu, wskaźników powierzchni biologicznie czynnej czy intensywności zabudowy), jak i przekształceń jakości życia (poprawę warunków życia w określonych strefach – uwzględnienie zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne, tereny rekreacji, zieleni i warunki mieszkaniowe).

Rehabilitacja

Rehabilitacja jest rozumiana jako zespół działań zmierzających do przywrócenia uszkodzonej lub zmienionej budowli, jej pierwotnej formy architektonicznej, przywrócenia wartości artystycznej

i użytkowej. Obejmuje również poprawę warunków życia mieszkańców przez rekompozycję, rekonstrukcję, czyli przebudowę i wprowadzenie nowych elementów do istniejącej zabudowy przy zachowaniu historycznych cech, a także przez sanację, oznaczającą likwidację szpecących budynków o niskich wartościach historycznych.

Według Studium w obrębie terenów zabudowanych przekształceń i rehabilitacji wymaga przede wszystkim powojenna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z płaskimi dachami, oraz powojenna zabudowa ferm i dużych obiektów hodowlanych zaplecza PGR. Dotyczy to przede wszystkim wsi: Budzistowa, Drzonowa i Rościęcina.

Rekultywacja

Rekultywacja polega na nadaniu lub przywróceniu gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawienie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleb, umocnienie skarp oraz odbudowanie lub zbudowanie niezbędnych dróg. Według art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz 82), decyzje w sprawach rekultywacji wydaje starosta, po zasięgnięciu opinii dyrektora właściwego urzędu górniczego, dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych lub dyrektora parku narodowego oraz wójta/burmistrza (prezydenta miasta). Obowiązek rekultywacji wyeksploatowanego złoża spoczywa na użytkowniku złoża. Obowiązek ten musi zostać wypełniony w ciągu 5 lat od zakończenia działalności wydobywczej. Zgodnie z informacją ze Starostwa Powiatowego w Kołobrzegu, na terenie gminy wydano następujące decyzje dot. rekultywacji (biorąc pod uwagę ostatnie 10 lat):

Decyzje o wyznaczeniu kierunku rekultywacji:

- Rekultywacja w kierunku rolnym ze zbiornikiem wodnym na dz. nr 20/2 obr. Błotnica, w granicach złoża Błotnica III – OŚ.6122.00010.2019 z dn. 30.04.2019 r. (zm. dec. OŚ.6122.00012.2020 z dn. 19.01.2021 r.);
- Rekultywacja w kierunku rolnym ze zbiornikiem wodnym na dz. nr 235 obr. Nowogardek – OŚ.6122.00002.2020 z dn. 12.03.2020 r.;
- Rekultywacja w kierunku rolnym ze zbiornikiem wodnym na dz. nr 20/4 obr. Błotnica, w granicach złoża Błotnica III – OŚ.6122.00018.2021 z dn. 31.08.2021 r.;
- Rekultywacja w kierunku rolnym na dz. nr 209/107 obr. Dźwirzyno – OŚ.6122.00009.2025 z dn. 06.06.2025 r.
- Rekultywacja w kierunku rolnym na dz. nr 103/1 obr. Obroty – OŚ.6122.00007.2023 z dn. 06.07.2023 r.;

Decyzje o uznaniu rekultywacji za zakończoną:

- Rekultywacja gruntów w kierunku rolnym na dz. nr 247/2 obr. Nowogardek – OŚ.6122.00011.2018 z dn. 05.11.2018 r.;
- Rekultywacja gruntów w kierunku rolnym na dz. nr 20/2 obr. Błotnica – OŚ.6122.00016.2021 z dn. 03.08.2021 r.;
- Rekultywacja gruntów w kierunku rolnym na dz. nr 235 obr. Nowogardek – OŚ.6122.00019.2021 z dn. 18.10.2021 r.;
- Rekultywacja gruntów w kierunku rolnym na dz. nr 20/4 obr. Błotnica – OŚ.6122.00021.2021 z dn. 12.10.2021 r.;
- Rekultywacja gruntów w kierunku rolnym na dz. nr 103/1 obr. Obroty – OŚ.6122.00008.2023 z dn. 16.10.2023 r.

Remediacja

To działania mające na celu oczyszczenie gleb i gruntów z zanieczyszczeń substancjami niebezpiecznymi i szkodliwymi dla zdrowia i życia. Proces ten obejmuje badania zanieczyszczenia gleb i ziemi, opracowanie projektu planu remediacji przez Regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a następnie przeprowadzenie remediacji. Na obszarze gminy Kołobrzeg nie występują tereny, na których występują potencjalne historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi wymagające remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne, polegające na przygotowaniu, koordynowaniu i tworzeniu warunków do prowadzenia rewitalizacji, a także jej prowadzenie w zakresie właściwości gminy - rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji (na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278)). Na terenie gminy Kołobrzeg obecnie nie ma wyznaczonych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na podstawie art. 118b ustawy - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) „rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie”.

Zgodnie z art. 3 ust. 10a ww. ustawy pod pojęciem obszaru cichego w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN. Natomiast przez obszar cichy poza aglomeracją rozumie się obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej (ust. 10b).

Obszary, które spełniają kryteria obszarów cichych powinny zostać zidentyfikowane w programach ochrony środowiska przed hałasem. Wyznaczenie tych obszarów w drodze uchwały rady powiatu jest wiążące dla instrumentów planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Kołobrzeg nie wyznaczono obszarów cichych.

3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty orne klas I-III

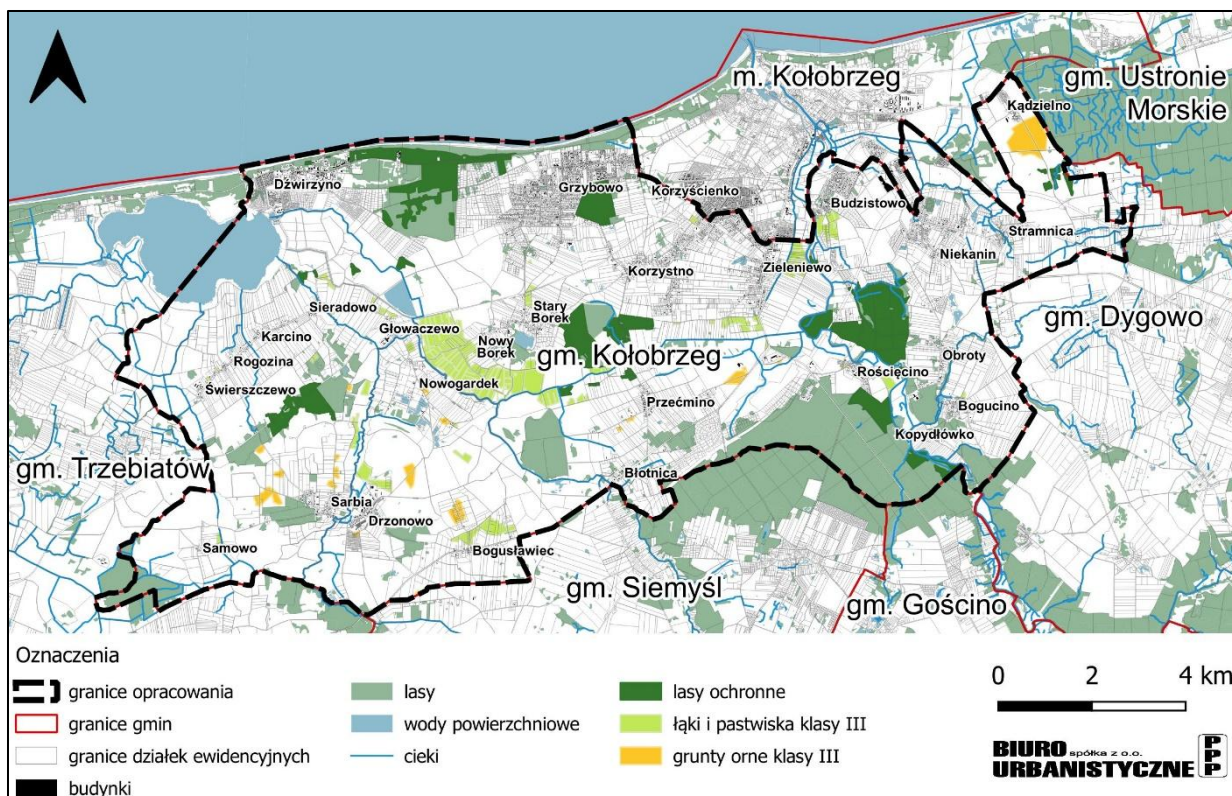
Na obszarze gminy dominują użytki rolne klasy średniej – IV, stanowiące ok. 50% wszystkich terenów rolniczych. Użytki klas I-III zajmują znacznie mniejsze powierzchnie – łącznie ok. 3,4% powierzchni w skali całej gminy, stąd wyjątkowo istotna jest ochrona obszarów o wyższej przydatności dla rolnictwa. Spośród gruntów klas I-III dominują użytki zielone, tzn. łąki trwałe, zlokalizowane głównie na równinach torfowych między Głowaczewem, Nowogardkiem a Nowym Borkiem. Grunty orne klas I-III zlokalizowane są głównie na południe od KądzIELna oraz rozproszone w rejonie Sarbii, Drzonowa i Bogusławca.

Grunty leśne

Gmina Kołobrzeg w całości znajduje się w granicach Nadleśnictwa Gościno, stanowiącego część struktury Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinku. Zgodnie z informacjami z Banku Danych o Lasach i stanem na 2024 rok, lasy w gminie zajmują powierzchnię 1806,55 ha, co stanowi nieco ponad 12% powierzchni gminy. Pod względem gatunkowym dominuje sosna zwyczajna (58,8%) i brzoza brodawkowata (21,8%). Domieszkę stanowi buk zwyczajny (6,5%), olsza czarna (6,1%), dąb (2,4%) i świerk (1,5%). Pozostałe gatunki m.in. takie jak olsza szara, jesion wyniosły, modrzew europejski, klon jawor, daglezwia zielona, topola osika czy wierzba biała zajmują niewielkie powierzchnie (poniżej 1%).

Wiek drzewostanów na terenie gminy kształtuje się od kilku do nawet 169 lat. Najstarsze skupiska znajdują się w lasach nadmorskich między Dźwirzynem a Grzybowem, w Lesie Rościęcińskim (południowo-wschodnia granica gminy), a także buczyny wzdłuż linii kolejowej w zachodniej części gminy. Do najmłodszych drzewostanów z kolei należą liczne mniejsze, często śródpolne skupiska na terenie całej gminy.

Rycina 13. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych o Lasach oraz mapy zasadniczej.

Lasy ochronne

Lasy ochronne na terenie gminy zajmują 626,44 ha, co stanowi ok. 1/3 lasów w całej gminie. Zlokalizowane są one w dolinie Parsęty, w obszarze nadmorskim, wzdłuż linii kolejowej w zachodniej części gminy i w pomniejszych skupiskach na całym obszarze. Największy udział stanowią lasy uzdrowiskowe (45,8%) oraz lasy wodochronne (35,4%). Pozostałe to lasy glebochronne (10,6%) i lasy stanowiące ostoje zwierząt (8,2%).

3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Według informacji Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, na terenie Gminy Kołobrzeg nie występują zakłady zakwalifikowane jako zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR) oraz ze zwiększonym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii (ZZR)¹².

¹² <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2540,zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej> (dostęp: 24.03.2026 r.)

3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Od północy gmina Kołobrzeg bezpośrednio graniczy z Morzem Bałtyckim. Na tym odcinku, zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 ze zm.) występuje pas nadbrzeżny – obszar lądowy przyległy do linii brzegowej. W jego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny, wyznaczone Zarządzeniem Nr 12 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 25 października 2024 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego na terenie miasta i gminy Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 4892) oraz Zarządzeniem Nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 21 listopada 2025 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego na terenie miasta i gminy Kołobrzeg (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 5167). Pas techniczny, zgodnie z ww. ustawą stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu. Jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska. Pas ten zagrożony jest abrazją morską w związku z tym nie dopuszcza się do niszczenia wydm, ich wylesiania lub zabudowy w sposób zagrażający ich istnieniu. Jest to również teren pokryty lasem glebochronnym, który podlega szczególnej ochronie¹³. Pas techniczny może być wykorzystywany do innego, niż utrzymanie brzegu celu jedynie za zgodą właściwego terytorialnie dyrektora urzędu morskiego, wydaną w drodze decyzji, która jednocześnie określa warunki takiego wykorzystania.

Pas ochronny obejmuje natomiast obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

4.1. Infrastruktura społeczna

Infrastrukturę społeczną można zdefiniować jako zespół instytucji i usług, które w zorganizowany sposób zaspokajają potrzeby mieszkańców miasta w takich dziedzinach jak prawo, bezpieczeństwo, oświata, kultura, opieka społeczna, służba zdrowia czy kultura fizyczna.

Obiektami składającymi się na zespół infrastruktury społecznej na obszarze Gminy Kołobrzeg są:

Szkoły i przedszkola:

- Szkoła Podstawowa im. Mieszka I w Drzonowie (Drzonowo 13),
- Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Dźwirzynie (ul. Sportowa 27),
- Wiejskie Ognisko Przedszkolne TPD „Słoneczko” oraz Środowiskowe Ognisko Wychowawcze TPD „Promyk” w Budzistowie (ul. Kołobrzeska 1),
- Niepubliczne Przedszkole TPD „Morska Kraina” w Drzonowie (Drzonowo 60),
- Niepubliczne Przedszkole TPD „Muszelka” w Grzybowie (ul. Szkolna 1),
- Wiejskie Ognisko Przedszkolne TPD „Troskliwe Misie” w Zieleniewie (ul. Szczecińska 12),
- Niepubliczne Przedszkole „Różany Dworek” w Zieleniewie (ul. Różana 8).

W Gminie Kołobrzeg znajduje się 5 punktów przedszkolnych, 4 z nich prowadzi Towarzystwo Przyjaciół Dzieci Oddział Okręgowy w Koszalinie (w skrócie TPD).

Biblioteki:

¹³ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, zmienione Uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r.

- Biblioteka Publiczna w Gminie Kołobrzeg, Zieleniewo (ul. Szczecińska 12),
- Filia w Drzonowie (Drzonowo 60),
- Filia w Budzistowie (ul. Kołobrzaska 1).

Świetlice Wiejskie:

- Świetlica Wiejska w Błotnicy - Błotnica 3a,
- Świetlica Wiejska w Bogucinie - Bogucino 30,
- Świetlica Wiejska w Bogusławcu - Bogusławiec 11,
- Świetlica Wiejska w Budzistowie - Budzistowo ul. Kołobrzaska 1,
- Świetlica Wiejska w Drzonowie (Dom Socjalny) - Drzonowo 60,
- Świetlica Wiejska w Grzybowie - Grzybowo ul. Szkolna 1,
- Świetlica Wiejska w Karcinie - Karcino 29,
- Świetlica Wiejska w Kądzielnie - Kądzielno 5a,
- Świetlica Wiejska w Korzystnie - Korzystno ul. Szeroka 43,
- Świetlica Wiejska w Niekaninie - Niekanin ul. Lipowa 44,
- Świetlica Wiejska w Obrotach - Obroty 19,
- Świetlica Wiejska w Przećminie - Przećmino 1,
- Świetlica Wiejska w Rościęcinie - Rościęcino ul. Zgodna 40,
- Świetlica Wiejska w Sarbii - Sarbia 34b,
- Świetlica Wiejska w Starym Borku - Stary Borek 15,
- Świetlica Wiejska w Stramnicy - Stramnica 22,
- Świetlica Wiejska w Zieleniewie - Zieleniewo ul. Szczecińska 12.

Boiska, place zabaw i inne tereny rekreacyjne:

- Gminny Ośrodek Sportu, Turystyki i Rekreacji w Dźwirzynie (ul. Wyzwolenia 28),
- Park Rozrywki Dzikie Zachód w Zieleniewie (ul. Wycieczkowa 9),
- Boisko i plac zabaw w Kądzielnie (nr działki 11/37),
- Boisko i plac zabaw w Stramnicy (nr działki 100/2),
- Boisko i plac zabaw w Niekaninie (nr działki 118),
- Plac zabaw wraz z terenem rekreacyjnym w Budzistowie (nr działki 6/90),
- Boisko, plac zabaw oraz teren rekreacyjny w Budzistowie (część działek nr 497/8, 6/5),
- Plac zabaw w Obrotach (nr działki 92/2),
- Boisko w Obrotach (nr działki 95/2),
- Boisko w Rościęcinie (nr działki 16/205),
- Plac zabaw w Rościęcinie (część działki nr 23),
- Boisko w Zieleniewie (część działki nr 124/11),
- Boisko wraz z terenem rekreacyjnym w Zieleniewie (część działki nr 131/54),
- Plac zabaw w Zieleniewie (część działki nr 277/3),
- Plac zabaw w Korzystnie (nr działki 347),
- Boisko w Korzystnie (nr działki 1010/1),
- Boisko, plac zabaw i teren rekreacyjny w Starych Borkach (nr działki 79/1),
- Boisko w Przećminie (część działki nr 166),
- Plac zabaw w Przećminie (część działki nr 272/6),
- Boisko, plac zabaw i park w Błotnicy (nr działki 53/1),
- Boisko w Bogusławcu (nr działki 63/4),
- Plac zabaw w Sarbii (nr działki 294/3),
- Plac zabaw w Karcinie (część działki nr 591/2),

- Boisko w Karcinie (nr działki 577),
- Plac zabaw w Karcinie (część działki nr 306/1),
- Plac zabaw w Dźwirzynie (działka nr 126).

Bezpieczeństwo Publiczne:

- Posterunek Policji w Dźwirzynie (ul. Wyzwolenia 34),
- Okręgowa Straż Pożarna Stary Borek (Stary Borek 17),
- Okręgowa Straż Pożarna Korzystno (ul. Szeroka 43),
- Okręgowa Straż Pożarna Karcino (Karcino 58),
- Okręgowa Straż Pożarna Sarbia (Sarbia 27),
- Okręgowa Straż Pożarna Drzonowo (Drzonowo 60).

Urzędy Pocztowe:

- Poczta Grzybowo (ul. Kołobrzeska 5),
- Poczta Dźwirzyno (ul. Wyzwolenia 16).

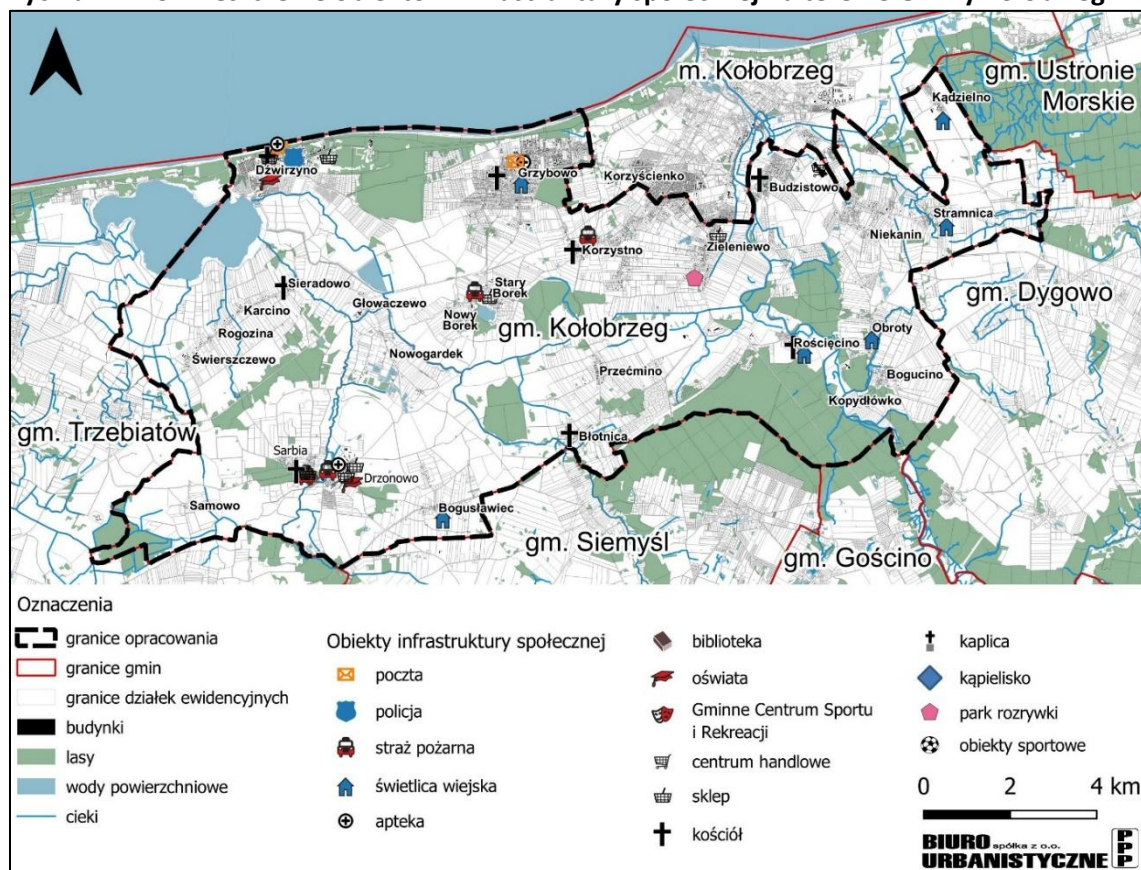
Apteki:

- Apteka EVITA w Grzybowie (ul. Szkolna 2),
- Apteka Ginko w Dźwirzynie (ul. Wyzwolenia 48A),
- Apteka Medi-Farm w Drzonowie (Drzonowo 59B).

Kościóły i kaplice:

- Kościół parafialny pw. Chrystusa Króla, Korzystno (nr działki 217 ob. Korzystno),
- Kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela, Sarbia (nr działki 286 ob. Sarbia),
- Kościół filialny pw. Podwyższenia Krzyża Świętego (nr działki 486 ob. Karcino),
- Kościół parafialny pw. Matki Bożej Uzdrawienia Chorych, Dźwirzyno (nr działki 151/2 ob. Dźwirzyno),
- Kościół filialny pw. św. Jana Chrzciciela, Budzistowo (nr działki 1/8, Budzistowo),
- Kaplica rekolekcyjna pw. Matki Bożej Licheńskiej, Grzybowo (nr działki 115/2, 116/10, 117/18 ob. Grzybowo),
- Kaplica pw. św. Anny, Rościęcino (nr działki 17/39 ob. Rościęcino).

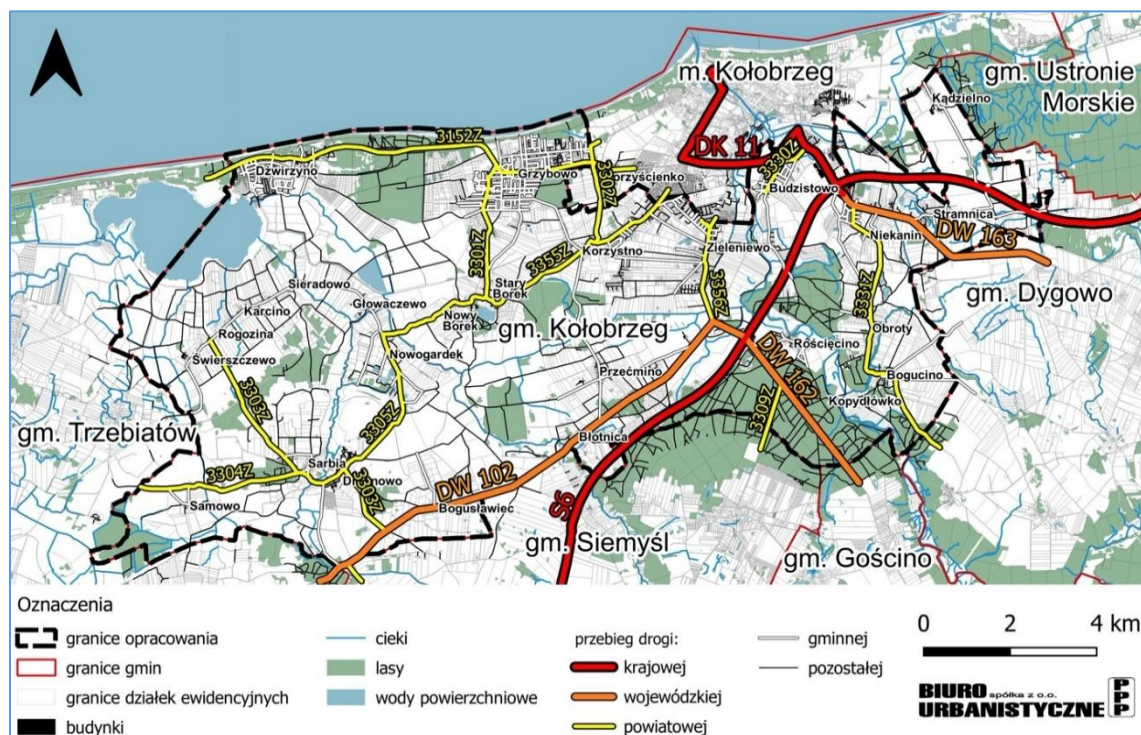
Rycina 14. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej na terenie Gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne

4.2. Infrastruktura transportowa

Rycina 15. Układ drogowy w granicach gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDOT10k.

Drogi krajowe

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz.U. 2024 poz. 320 ze zm.), drogi krajowe to:

- autostrady i drogi ekspresowe oraz drogi leżące w ich ciągach do czasu wybudowania autostrad i dróg ekspresowych;
- drogi międzynarodowe;
- drogi stanowiące inne połączenia zapewniające spójność sieci dróg krajowych;
- drogi dojazdowe do ogólnodostępnych drogowych przejść granicznych obsługujących ruch osobowy i towarowy bez ograniczeń ciężaru całkowitego pojazdów (zespołu pojazdów) lub wyłącznie ruch towarowy bez ograniczeń ciężaru całkowitego pojazdów (zespołu pojazdów);
- drogi alternatywne dla autostrad płatnych;
- drogi stanowiące ciągi obwodnicowe dużych aglomeracji miejskich.

Przez gminę Kołobrzeg Przebiegają dwie drogi krajowe – droga S6 oraz DK 11/S11.

Tabela 10. Wykaz dróg krajowych w gminie Kołobrzeg

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi	Rodzaj nawierzchni
1.	S6	Południowa granica gminy – okolice wsi Niekanin – wschodnia granica gminy	Droga ekspresowa	bitumiczna
2.	DK 11/S11	Węzeł Kołobrzeg Wschód – granica z m. Kołobrzeg oraz na północ od Budzistowa	Główna ruchu przyśpieszonego/Droga ekspresowa	bitumiczna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zarządzenia nr 6 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 03 kwietnia 2024 r. w sprawie nadania numerów drogom krajowym oraz Zarządzenia nr 8 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 17 kwietnia 2024 r. w sprawie klas istniejących dróg krajowych.

Droga ekspresowa S6 relacji Kołbaskowo – Łęgowo, w granicach gminy przebiega od południowej granicy, na wysokości Błotnicy, przez obszar położony ok. 700 m na północny zachód od wsi Niekanin do wschodniej granicy gminy (na wschód od Stramnicy). Fragment dwujezdniowej drogi przebiegającej przez teren gminy realizowany był w ramach dwóch odcinków: Kiełpino-Kołobrzeg Zachód oraz Kołobrzeg Zachód-Ustronie Morskie. Odcinek Kiełpino-Kołobrzeg Zachód (dł. 24 km) wykonano na podstawie decyzji ZRID (decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej) wydanej 12 grudnia 2016 roku, natomiast gotową drogę do użytkowania oddano 30 września 2019 roku¹⁴. Odcinek Kołobrzeg Zachód-Ustronie Morskie (dł. 14,7 km) wykonano natomiast na podstawie decyzji ZRID z dnia 10 lutego 2017 roku, a drogę do użytkowania oddano 10 października 2019 roku. W ramach realizacji tego przedsięwzięcia wybudowano również fragment obwodnicy Kołobrzesckiej w ciągu DK 11 (od ronda Trzebiatowska do ronda Janiska) o długości 1,9 km¹⁵.

Droga w kierunku południowo zachodnim od terenu omawianej gminy prowadzi przez Płoty, Szczecin i Kołbaskowo do granicy państwa, natomiast w kierunku wschodnim przez Koszalin, Słupsk, Łębork, Gdynię i Gdańsk do Łęgowa.

Droga krajowa nr 11 relacji Kołobrzeg – Bytom stanowi fragment obwodnicy miasta Kołobrzeg prowadząc od portu morskiego do węzła Kołobrzeg Wschód. Następnie jej bieg (już jako S11) jest tożsamy z drogą S6, kierując się na wschód. Droga przebiega fragmentarycznie przez teren w granicach administracyjnych gminy Kołobrzeg. Jest to fragment na północ od Budzistowa, część odcinka od ronda im. J. Patana do węzła Łębork Wschód oraz część drogi biegnącą wraz z drogą S6 na wschód. Ostatni

¹⁴ <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/pl/a/16056/S6-Kiełpino-Kołobrzeg-Zachod> (dostęp: 23.07.2024 r.)

¹⁵ <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/pl/a/16060/S6-Kołobrzeg-Zachod-Ustronie-Morskie> (dostęp: 23.07.2024 r.)

odcinek DK11 został oddany do użytkowania w marcu 2024 r. Odcinek ten połączył drogę do portu kołobrzeskiego z drogą S6. Tym samym obowiązujący wcześniej przebieg drogi krajowej nr 11 został przeklasyfikowany na drogę wojewódzką¹⁶, a DK 11 zyskała opisany wyżej przebieg. Nowa droga wojewódzka (stary przebieg DK 11) biegnie poza granicami gminy Kołobrzeg.

Droga krajowa nr 11, poza granicami gminy Kołobrzeg, biegnie wraz z S6 do Koszalina a później już samodzielnie przez Szczecinek, Piłę, Poznań, Ostrów Wielkopolski i Lubliniec do Bytomia.

Drogi wojewódzkie

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych, drogi wojewódzkie stanowią połączenia między miastami mającymi znaczenie dla województwa. Gmina Kołobrzeg obsługiwana jest przez trzy drogi wojewódzkie.

Tabela 11. Wykaz dróg wojewódzkich w gminie Kołobrzeg

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi	Rodzaj nawierzchni
1.	DW 163	Granica z m. Kołobrzeg – okolice wsi Niekanin – wschodnia granica gminy	Główna ruchu przyspieszonego	bitumiczna
2.	DW 102	Płd. granica gminy na południe od wsi Drzonowa – Bogusławiec – Błotnica – skrzyżowanie z DW 162	Główna	bitumiczna
3.	DW 162	Skrzyżowanie z DW 102 – płd. granica gminy na płd. od wsi Obroty	Główna	bitumiczna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Zarządzenie nr 7 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 10 kwietnia 2024 r. w sprawie nadania numerów drogom wojewódzkim oraz http://www.zzdw.koszalin.pl/html/Klasy_drog_wojewodzkich/i/11028 (dostęp: 19.07.2024 r.).

Droga wojewódzka nr 163 relacji Kołobrzeg – Wałcz, w granicach gminy Kołobrzeg przebiega od północnej granicy (z m. Kołobrzeg) do wschodniej granicy (z gminą Dygowo), omijając od północy Niekanin a od południa Stramnice. Poza granicami gminy prowadzi ona na południowy wschód przez Białogard, Połczyn-Zdrój i Czaplinek do Wałcza. Droga posiada klasę techniczną „GP”.

Droga wojewódzka nr 102 relacji Międzyzdroje – Rościcino, w gminie Kołobrzeg, przebiega od południowej granicy gminy (na południe od wsi Drzonowa) i przebiega przez Bogusławiec i Błotnicę do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 162 w okolicy Rościcina. Jeszcze w 2019 roku droga ta, za obecnie kończącym ją skrzyżowaniem, prowadziła dalej do granicy z miastem Kołobrzeg¹⁷. Obecnie odcinek od skrzyżowania DW 102 i DW 162 do granicy gminy z miastem Kołobrzeg stanowi drogę powiatową¹⁸. Za granicą gminy droga ta prowadzi przez Rewal i Dziwnówek do miejscowości Międzyzdroje. Omawiana droga posiada klasę techniczną „G”.

Droga wojewódzka nr 162 relacji Rościcino - Zarańsko (przez Świdwin), w granicach opracowania przebiega od skrzyżowania z DW 102 w okolicy Rościcina w kierunku południowo wschodnim do granicy gminy na południe od wsi Obroty. DW 162 posiada klasę techniczną „G”.

Drogi powiatowe

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych drogi powiatowe to drogi stanowiące połączenia miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin i siedzib gmin między sobą. Obszar analiz obsługuje dwanaście dróg powiatowych.

¹⁶ <https://investmap.pl/funkcjonuje-juz-w-calosci-nowy-wjazd-do-kolobrzegu-od-strony-drogi-s6.a308065> (dostęp: 23.07.2024 r.)

¹⁷ Zarządzenie nr 18 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 17 maja 2019 r. w sprawie nadania numerów drogom wojewódzkim

¹⁸ <http://zdp.kolobrzeg.pl/siec-drog/> (dostęp: 19.07.2024 r.)

Tabela 12. Wykaz dróg powiatowych w gminie Kołobrzeg

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi	Rodzaj nawierzchni
1.	3304Z	Samowo - Sarbia	Lokalna	bruk
2.	3303Z	Karcino – Drzonowo – Bogusławiec;	Zbiorcza	bitumiczna
3.	3307Z	Fragment drogi od skrzyżowania z DW 102 do pld. granicy gminy	Zbiorcza	bruk
4.	3305Z	Drzonowo – Nowogardek	Zbiorcza	bruk
5.	3355Z	Nowogardek - Radzikowo	Zbiorcza	bitumiczna
6.	3152Z	Dźwirzyno-Radzikowo	Zbiorcza	bitumiczna
7.	3301Z	Grzybowo – Stary Borek	Lokalna	bitumiczna
8.	3302Z	Korzyścienko – Korzystno	Lokalna	płyty betonowe/grunt naturalny
9.	3356Z	Skrzyżowanie z DW 162 – Zieleniewo	Główna	bitumiczna
10.	3330Z	Płn. granica gminy - Budzistowo	Lokalna	bitumiczna
11.	3309Z	Płd. granica gminy – Rościęcino	Główna	bitumiczna
12.	3331Z	Niekanin – pld. granica gminy (w kierunku wsi Pustary)	Zbiorcza	bitumiczna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://zdp.kolobrzeg.pl/siec-drog/> (dostęp: 19.07.2024 r.) oraz BDOT10K.

Drogi gminne

Publiczne drogi gminne stanowią kolejną kategorię dróg publicznych. Zgodnie z ustawą o drogach publicznych do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Zaliczenie danej drogi do kategorii dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy po zasięgnięciu opinii zarządu powiatu, natomiast ustalenie przebiegu istniejących dróg gminnych następuje w drodze uchwały rady gminy.

Tabela 13. Wykaz dróg gminnych w gminie Kołobrzeg

Lp.	Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1.	860001Z	ul. Admiralska, Dźwirzyno	Dojazdowa
2.	860002Z	ul. Akacyjowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
3.	860003Z	ul. Aleja Południowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
4.	860004Z	ul. Brzozowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
5.	860005Z	ul. Cicha, Dźwirzyno	Dojazdowa
6.	860006Z	ul. Dębowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
7.	860007Z	ul. Kapitańska, Dźwirzyno	Dojazdowa
8.	860008Z	ul. Kasztanowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
9.	860009Z	ul. Klonowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
10.	860010Z	ul. Kołobrzeska, Dźwirzyno	Dojazdowa
11.	860011Z	ul. Komandorska, Dźwirzyno	Dojazdowa

12.	860012Z	ul. Jachtowa, Dźwirzyno	Lokalna
13.	860013Z	ul. Leśna, Dźwirzyno	Dojazdowa
14.	860014Z	ul. Lipowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
15.	860015Z	ul. Nadmorska, Dźwirzyno	Dojazdowa
16.	860016Z	ul. Ogrodowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
17.	860017Z	ul. Piastowska, Dźwirzyno	Lokalna
18.	860018Z	ul. Polna, Dźwirzyno	Dojazdowa
19.	860019Z	ul. Rybacka, Dźwirzyno	Dojazdowa
20.	860020Z	ul. Słoneczna, Dźwirzyno	Lokalna
21.	860021Z	ul. Sportowa, Dźwirzyno	Lokalna
22.	860022Z	ul. Spacerowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
23.	860023Z	ul. Wczasowa, Dźwirzyno	Dojazdowa
24.	860024Z	ul. Wiosenna, Dźwirzyno	Dojazdowa
25.	860025Z	ul. Żeglarska, Dźwirzyno	Dojazdowa
26.	860101Z	ul. Akacyjowa, Grzybowo	Dojazdowa
27.	860102Z	ul. Bałtycka, Grzybowo	Dojazdowa
28.	860103Z	ul. Błękitna, Grzybowo	Dojazdowa
29.	860104Z	ul. Bosmańska, Grzybowo	Dojazdowa
30.	860105Z	ul. Brzozowa, Grzybowo	Dojazdowa
31.	860106Z	ul. Cicha, Grzybowo	Zbiorcza
32.	860107Z	ul. Długa, Grzybowo	Lokalna
33.	860108Z	ul. Gajowa, Grzybowo	Dojazdowa
34.	860109Z	ul. Handlowa, Grzybowo	Dojazdowa
35.	860110Z	ul. Jachtowa, Grzybowo	Dojazdowa
36.	860111Z	ul. Jagodowa, Grzybowo	Dojazdowa
37.	860112Z	ul. Jałowcowa, Grzybowo	Dojazdowa
38.	860113Z	ul. Jesienna, Grzybowo	Dojazdowa
39.	860114Z	ul. Kapitańska, Grzybowo	Dojazdowa
40.	860115Z	ul. Klonowa, Grzybowo	Dojazdowa
41.	860116Z	ul. Konwaliowa, Grzybowo	Dojazdowa
42.	860117Z	ul. Kościelna, Grzybowo	Dojazdowa
43.	860118Z	ul. Krótka, Grzybowo	Dojazdowa
44.	860119Z	ul. Kupiecka, Grzybowo	Dojazdowa
45.	860120Z	ul. Kwiatowa, Grzybowo	Dojazdowa
46.	860121Z	ul. Lazurkowa, Grzybowo	Dojazdowa
47.	860122Z	ul. Letnia, Grzybowo	Dojazdowa
48.	860123Z	ul. Leśna, Grzybowo	Lokalna
49.	860124Z	ul. Łąkowa, Grzybowo	Dojazdowa

50.	860125Z	ul. Malinowa, Grzybowo	Dojazdowa
51.	860126Z	ul. Myśliwska, Grzybowo	Dojazdowa
52.	860127Z	ul. Nadmorska, Grzybowo	Zbiorcza
53.	860128Z	ul. Namiotowa, Grzybowo	Dojazdowa
54.	860129Z	ul. Ogrodowa, Grzybowo	Dojazdowa
55.	860130Z	ul. Osiedlowa, Grzybowo	Dojazdowa
56.	860131Z	ul. Plażowa, Grzybowo	Dojazdowa
57.	860132Z	ul. Pogodna, Grzybowo	Dojazdowa
58.	860133Z	ul. Polna, Grzybowo	Dojazdowa
59.	860134Z	ul. Rzemieślnicza, Grzybowo	Lokalna
60.	860135Z	ul. Słoneczna, Grzybowo	Dojazdowa
61.	860136Z	ul. Spokojna, Grzybowo	Dojazdowa
62.	860137Z	ul. Szkolna, Grzybowo	Zbiorcza
63.	860138Z	ul. Sztormowa, Grzybowo	Dojazdowa
64.	860139Z	ul. Świerkowa, Grzybowo	Dojazdowa
65.	860140Z	ul. Tęczowa, Grzybowo	Dojazdowa
66.	860141Z	ul. Towarowa, Grzybowo	Dojazdowa
67.	860142Z	ul. Usługowa, Grzybowo	Dojazdowa
68.	860143Z	ul. Wąska, Grzybowo	Dojazdowa
69.	860144Z	ul. Wiejska, Grzybowo	Lokalna
70.	860145Z	ul. Wiosenna, Grzybowo	Dojazdowa
71.	860146Z	ul. Wodna, Grzybowo	Dojazdowa
72.	860147Z	ul. Wrzosowa, Grzybowo	Dojazdowa
73.	860148Z	ul. Zachodnia, Grzybowo	Dojazdowa
74.	860149Z	ul. Zakole, Grzybowo	Dojazdowa
75.	860150Z	ul. Zielona, Grzybowo	Zbiorcza
76.	860151Z	ul. Żeglarska, Grzybowo	Dojazdowa
77.	860152Z	ul. Żurawinowa, Grzybowo	Dojazdowa
78.	860153Z	ul. Źródłana, Grzybowo	Dojazdowa
79.	860154Z	ul. Bursztynowa, Grzybowo	Dojazdowa
80.	860155Z	ul. Kotwiczna, Grzybowo	Dojazdowa
81.	860156Z	ul. Marynarska, Grzybowo	Dojazdowa
82.	860157Z	ul. Masztowa, Grzybowo	Dojazdowa
83.	860158Z	ul. Prosta, Grzybowo	Dojazdowa
84.	860159Z	ul. Przybrzeżna, Grzybowo	Dojazdowa
85.	860160Z	ul. Rubinowa, Grzybowo	Dojazdowa
86.	860200Z	ul. Brzozowa, Niekanin	Dojazdowa
87.	860202Z	ul. Perłowa, Niekanin	Dojazdowa

88.	860203Z	ul. Polankowa, Niekanin	Dojazdowa
89.	860204Z	ul. Porankowa, Niekanin	Dojazdowa
90.	860205Z	ul. Promykowa, Niekanin	Dojazdowa
91.	860206Z	ul. Rubinowa, Niekanin	Dojazdowa
92.	860207Z	ul. Spokojna, Niekanin	Dojazdowa
93.	860208Z	ul. Szmaragdowa, Niekanin	Dojazdowa
94.	860209Z	ul. Śliwkowa, Niekanin	Dojazdowa
95.	860250Z	ul. Brzaskwiniowa, Zieleniewo	Dojazdowa
96.	860251Z	ul. Czereśniowa, Zieleniewo	Dojazdowa
97.	860252Z	ul. Fiołkowa, Zieleniewo	Dojazdowa
98.	860253Z	ul. Kanarkowa, Zieleniewo	Dojazdowa
99.	860254Z	ul. Kwiatów Polskich, Zieleniewo	Dojazdowa
100.	860255Z	ul. Morelowa, Zieleniewo	Dojazdowa
101.	860256Z	ul. Rycerska, Zieleniewo	Dojazdowa
102.	860257Z	ul. Stokrotki, Zieleniewo	Dojazdowa
103.	860258Z	ul. Śliwkowa, Zieleniewo	Dojazdowa
104.	860259Z	ul. Tulipanów, Zieleniewo	Dojazdowa
105.	860260Z	ul. Wakacyjna, Zieleniewo	Dojazdowa
106.	860250Z	ul. Wiśniowa, Zieleniewo	Dojazdowa
107.	860301Z	ul. Bukowa, Budzistowo	Dojazdowa
108.	860302Z	ul. Jesionowa, Budzistowo	Dojazdowa
109.	860303Z	ul. Kasztanowa, Budzistowo	Dojazdowa
110.	860304Z	ul. Kasztelańska, Budzistowo	Dojazdowa
111.	860305Z	ul. Klonowa, Budzistowo	Dojazdowa
112.	860306Z	ul. Lipowa, Budzistowo	Dojazdowa
113.	860307Z	ul. Pałacowa, Budzistowo	Dojazdowa
114.	860308Z	ul. Słoneczna, Budzistowo	Dojazdowa
115.	860309Z	ul. Stare Miasto, Budzistowo	Lokalna
116.	860310Z	ul. Topolowa, Budzistowo	Dojazdowa
117.	860350Z	ul. Aroniowa, Korzystno	Dojazdowa
118.	860351Z	ul. Dojazdowa, Korzystno	Dojazdowa
119.	860352Z	ul. Lawendowa, Korzystno	Dojazdowa
120.	860353Z	ul. Lubczykowa, Korzystno	Dojazdowa
121.	860354Z	ul. Majerankowa, Korzystno	Dojazdowa
122.	860355Z	ul. Poziomkowa, Korzystno	Dojazdowa
123.	860356Z	ul. Rumiankowa, Korzystno	Dojazdowa
124.	860350Z	ul. Szałwiowa, Korzystno	Dojazdowa
125.	860350Z	ul. Tymiankowa, Korzystno	Dojazdowa

126.	860350Z	ul. Wspólna, Korzystno	Dojazdowa
127.	860380Z	ul. Borowikowa, Rościecino	Dojazdowa
128.	860381Z	ul. Zagajnikowa, Rościecino	Dojazdowa
129.	860401Z	droga powiatowa nr 3304Z - Samowo - droga powiatowa nr 3304Z	Dojazdowa
130.	860402Z	droga powiatowa nr 3303Z - Sarbia - droga powiatowa nr 3303Z	Dojazdowa
131.	860403Z	droga wojewódzka nr 102 - Głęb - droga powiatowa nr 3303Z	Dojazdowa
132.	860404Z	droga powiatowa nr 3305Z - kolonia Drzonowo	Dojazdowa
133.	860405Z	droga powiatowa nr 3305Z - wybudowania Nowogardek	Dojazdowa
134.	860406Z	droga powiatowa nr 3305Z - wybudowania Nowogardek	Dojazdowa
135.	860407Z	droga powiatowa nr 3305Z - Nowogardek – droga powiatowa nr 3305Z	Dojazdowa
136.	860408Z	droga wojewódzka nr 102 Bogusławiec - kolonia Drzonowo	Dojazdowa
137.	860409Z	droga powiatowa nr 3355Z – Nowy Borek	Dojazdowa
138.	860410Z	droga powiatowa nr 3301Z Grzybowo - Kolonia Stary Borek	Dojazdowa
139.	860411Z	droga powiatowa nr 3301Z – Stary Borek - Grzybowo	Dojazdowa
140.	860412Z	droga powiatowa nr 3355Z –(ul. Truskawkowa) Korzystno – Grzybowo	Lokalna
141.	860416Z	droga powiatowa nr 3355Z – (ul. Różana) Zieleniewo - granica miasta Kołobrzeg	Dojazdowa
142.	860417Z	Zieleniewo (ul. Malinowa)	Dojazdowa
143.	860418Z	Zieleniewo (ul. Jantarowa)	Dojazdowa
144.	860415Z	Zieleniewo (ul. Kwiatów Polskich)	Dojazdowa
145.	860419Z	Zieleniewo (ul. Szlachecka)	Dojazdowa
146.	860413Z	Zieleniewo (ul. Wakacyjna), kolonia Korzystno (ul. Dojazdowa)	Dojazdowa
147.	86041Z	droga gminna nr 860106Z - kolonia Zieleniewo (ul. Bażanica)	Dojazdowa
148.	860420Z	Zieleniewo (ul. Wycieczkowa)	Dojazdowa
149.	860421Z	DG nr 863306Z (dawna droga powiatowa nr 0256Z) - Kolonia Przećmino (w kierunku zachodnim)	Dojazdowa
150.	860422Z	DG nr 863306Z (dawna droga powiatowa nr 0256Z) - droga wojewódzka nr 102	Dojazdowa
151.	860431Z	Kądzielno - Stramnica	Dojazdowa
152.	860429Z	droga gminna w Stramnicy (dawna droga powiatowa nr 0276Z) - wybudowania Stramnica	Dojazdowa
153.	860430Z	droga gminna w Stramnicy (dawna droga powiatowa nr 0276Z) - tory PKP	Dojazdowa
154.	860428Z	droga wojewódzka nr 163 - Kolonia Niekanin - droga powiatowa nr 3331Z	Dojazdowa
155.	860424Z	droga powiatowa nr 3331Z Obróty w kierunku zachodnim	Dojazdowa
156.	860426Z	droga powiatowa nr 3331Z Bogucino - granica gminy kier. Czernin	Dojazdowa
157.	860425Z	droga powiatowa nr 3331Z Bogucino - droga powiatowa nr 3331Z	Dojazdowa

158.	860427Z	droga powiatowa nr 3331Z Bogucino - granica gminy kier. Dębogard	Dojazdowa
159.	860423Z	droga wojewódzka nr 162 - Rościęcino ul. Zgodna	Dojazdowa
160.	863306Z (część dawnej drogi powiatowej nr 0256Z)	droga powiatowa 3355Z Korzystno – Błotnica droga wojewódzka nr 102 (dz. nr 338 ob.Korzystno, dz. nr 272/2 ob. Przećmino, dz. nr 211 ob. Błotnica)	Lokalna
161.	(dawna droga powiatowa nr 03102Z)	droga powiatowa nr 3355Z Karcino-Kołobrzeg na odcinku od skrzyżowania z drogą powiatową nr 3305Z w Nowogardku do granicy Powiatu Gryfice	Lokalna
162.	(dawna droga powiatowa nr 0276Z)	droga relacji Stramnica-Stojkowo na odcinku od drogi wojewódzkiej nr 163 do granicy administracyjnej Gminy Kołobrzeg	Lokalna
163.	(część dawnej drogi powiatowej nr 0256Z)	Korzystno-Błotnica ul. Jeżynowa	Lokalna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Gminy Kołobrzeg.

Linie kolejowe

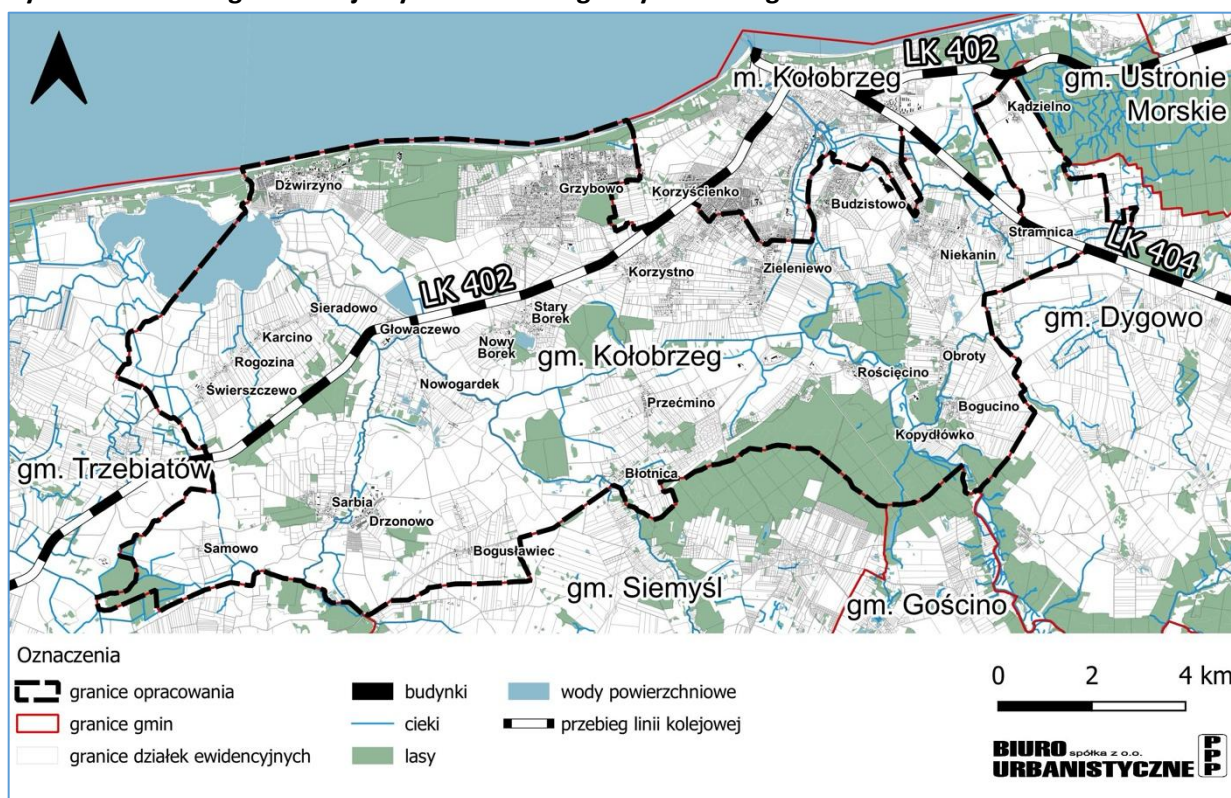
Gminę Kołobrzeg przecinają dwie linie kolejowe o znaczeniu państwowym¹⁹. Są to linie:

- nr 402 relacji Koszalin - Goleniów, jednotorowa, niezelektryfikowana;
- nr 404 relacji Szczecinek - Kołobrzeg, jednotorowa, zelektryfikowana.

Linia kolejowa nr 402 przecina teren gminy Kołobrzeg od jej zachodniej granicy do granicy z miastem Kołobrzeg. Na terenie gminy obsługuje ona przystanki w miejscowościach Stary Borek, Głowaczewo i Karcino. Linia kolejowa nr 404 przebiega natomiast we wschodniej części gminy, biegnąc z południowego wschodu w kierunku północnego zachodu do miasta Kołobrzeg. Na obszarze gminy obsługuje ona stację kolejową w Stramnicy.

¹⁹ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. 2019 poz. 899)

Rycina 16. Przebieg linii kolejowych na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PKP-PLK.

W dokumencie pn. „PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – zamierzenia inwestycyjne na lata 2021 – 2030 z perspektywą do 2040 roku” udostępnionym na stronie internetowej PLK S.A. pod adresem <https://www.plk-sa.pl/> (zakładka: Informacje – Rozwój – Zamierzenia inwestycyjne) w przedmiotowej lokalizacji przewiduje się następujące inwestycje:

- projekt związany z inwestycjami CPK sp. z o.o. „Prace na liniach kolejowych 404, 405 na odcinku Piła - Szczecinek – Kołobrzeg”;
- projekt ponadregionalny „Prace na ciągu transportowym Trójmiasto – Szczecin etap II: linia kolejowa nr 402 na Koszalin – Goleniów”;
- projekt regionalny „Modernizacja linii kolejowej nr 404 Szczecinek – Białogard - Kołobrzeg”.

Komunikacja morska

Na terenie Gminy Kołobrzeg znajduje się rybacki port morski znajdujący się w miejscowości Dzwirzyno, zarządzany przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie. Jego granice określa zarządzenie nr 80 ministra handlu zagranicznego i gospodarki morskiej z dnia 30 października 1975 roku w sprawie ustalenia granicy terytorialnej morskiego portu rybackiego w Dzwirzynie. W skład infrastruktury zapewniającej dostęp do portu wchodzi tor wodny (w tym tor podejściowy z morza pełnego), falochrony zewnętrzne, umocnienie strony zachodniej (o długości 155,5 m od nasady falochronu wraz z basenem osadowym), światła nawigacyjne (4 sztuki wraz z systemem zasilania energetycznego), sygnał mgłowy oraz oświetlenie lampowe falochronów²⁰.

²⁰ Zarządzenie nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie określenia obiektów, urządzeń i instalacji wchodzących w skład infrastruktury zapewniającej dostęp do portów Dzwirzyno, Kołobrzeg, Darłowo, Ustka, Rowy, Łeba

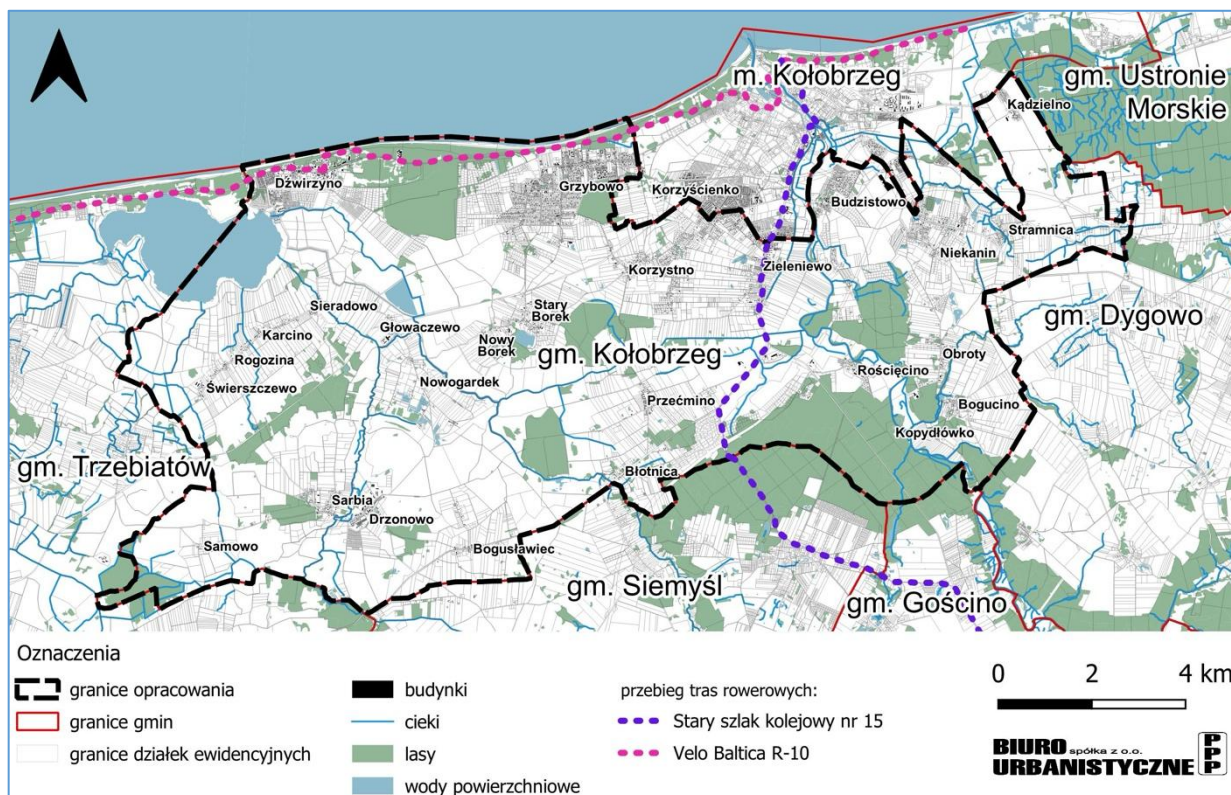
Zgodnie z Planem Rozwoju Portu Morskiego w Dźwirzynie 2022 Urzędu Morskiego w Szczecinie, podstawowymi formami działalności w porcie są **rybołówstwo oraz przewozy turystyczno-rekreacyjne**. Rybacy korzystają z Basenu Postojowego i Nabrzeża Postojowego, natomiast jednostki turystyczno-rekreacyjne obsługiwane są przez Basen Postojowy. Basen Postojowy pełni również rolę schronienia jednostek stacjonujących w przypadku wysokiego falowania. W porcie nie są realizowane przeładunki ani składowanie towarów.

Trasy rowerowe

Zgodnie z dokumentem „Koncepcja sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego Suplement wdrożeniowy na lata 2023-2030”, przez teren gminy Kołobrzeg przebiegają następujące trasy rowerowe:

- Szlak Velo Baltica R-10 (wzdłuż wybrzeża Bałtyku) wchodzący w skład europejskiej sieci EuroVelo (nr 10) w ramach wyznaczonego korytarza europejskiego i krajowego Velo Baltica;
- Stary szlak kolejowy (nr 15) w ramach krajowego korytarza Stary Kolejowy Szlak (Kołobrzeg – Poznań).

Rycina 17. Przebieg tras rowerowych na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne na podstawie Koncepcji sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego Suplement wdrożeniowy na lata 2023-2030.

Velo Baltica stanowi fragment europejskich tras Euro Velo 10 oraz Euro Velo 13, a także trasy krajowe nr 10 i nr 13. W granicach woj. zachodniopomorskiego biegnie od Świnoujścia, wzdłuż wybrzeża Morza Bałtyckiego, do północno-wschodniej granicy województwa w okolicy miejscowości Marszewo. Przez gminę Kołobrzeg biegnie w sposób horyzontalny, wzdłuż wybrzeża, przez Dźwirzyno oraz Grzybowo. Cały odcinek trasy w gminie Kołobrzeg wyposażony jest w wydzielone ścieżki rowerowe.

Trasa nr 15 docelowo przebiegać ma od Kołobrzegu do Wałcza. Przez gminę Kołobrzeg przebiega w sposób południkowy, biegnąc od północnej granicy gminy (z miastem Kołobrzeg), przez Zieleniewo do

południowej granicy gminy. Zgodnie z ww. dokumentem infrastruktura rowerowa na odcinku między Kołobrzegiem a Zieleniewem oraz w centrum Zieleniewa jest niezadowalająca i wymaga modernizacji. W koncepcji wskazuje się również korytarz regionalny nr 800 Szczecin-Kołobrzeg, przez który docelowo przebiegać ma międzynarodowa trasa rowerowa Pętla Berlin-Szczecin-Kołobrzeg.

Parkingi

Gmina Kołobrzeg, jako popularny region turystyczny, mierzy się z rosnącym zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe, zwłaszcza w sezonie letnim. W centrach miejscowości oraz w pobliżu atrakcji turystycznych często występują trudności ze znalezieniem wolnych miejsc, co wpływa na komfort mieszkańców i odwiedzających.

W odpowiedzi na te wyzwania gmina podejmuje działania mające na celu poprawę dostępności parkingów, w tym rozbudowę istniejącej infrastruktury oraz wdrażanie nowych rozwiązań, takich jak parkingi podziemne na terenach usług turystyki. Planowane jest także zwiększenie liczby parkingów buforowych oraz lepsze skoordynowanie systemu transportu publicznego, aby zmniejszyć presję na miejsca postojowe w najbardziej obciążonych rejonach.

Rozwiązanie problemu parkowania jest kluczowe dla dalszego zrównoważonego rozwoju gminy i poprawy jakości przestrzeni publicznych.

Parkowanie a integracja różnych środków transportu

Systemy B&R, K&R oraz P&R integrują między sobą różne środki transportu.

- W systemie B&R (Bike&Ride – zaparkuj rower i jedź) łączy się parking rowerowy z przystankiem komunikacyjnym.
- System K&R (Kiss&Ride – pocałuj i jedź) polega na sprawnym wysadzeniu/odebraniu z przystanku komunikacyjnego pasażera przez kierowcę samochodu.
- W systemie P&R (Park&Ride – parkuj i jedź) podróżny zostawia samochód na parkingu zlokalizowanym najczęściej na obrzeżu miasta lub strefy centralnej miasta przy przystanku komunikacyjnym i kontynuuje podróż środkami transportu zbiorowego.

Parkingi typu P&R i K&R powinny powstawać przy przystankach (pętlach) autobusowych na wlotach do miast i przy węzłach przesiadkowych, umożliwiając odbycie części podróży prywatnym samochodem i części transportem zbiorowym. Parkingi K&R potrzebne są także np. w okolicach szkół, aby rodzice mieli możliwość szybkiego i sprawnego przywiezienia/odebrania dziecka ze szkoły.

4.3. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę

Gmina Kołobrzeg zaopatrywana jest w wodę z ujęcia rejonowego „Bogucino - Rościęcino” które jest w stanie zaopatrzyć wszystkie podłączone do sieci wodociągowej miejscowości (również w okresie wakacyjnym). Ujęcie to zaopatruje w wodę również miasto Kołobrzeg. Zgodnie z mapą zasadniczą, wszystkie miejscowości w gminie są podłączone do sieci wodociągowej. Za pobór, dostarczanie i uzdatnianie wody odpowiada spółka Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Kołobrzegu, której gmina jest udziałowcem mniejszościowym.

Rozwiązanie zaopatrzenia mieszkańców w wodę oparto o cztery niezależne układy pierścieniowo rozdzielcze:

- układ I – obsługuje miejscowości Obroty, Niekanin, Stramnica, Budzistowo i docelowo KądzIELNO;
- układ II – obsługuje miejscowości Bezpraw, Zieleniewo, Rościęcino, Przećmino i Błotnicę;

- układ III – obsługuje miejscowości Korzystno i część Zieleniowa;
- układ IV – obsługuje wsie Grzybowo, Dźwirzyno, Nowy Borek, Stary Borek, Karcino, Nowogardek, Głowaczewo, Drzonowo, Sarbia, Bogusławiec, Samowo.

Odprowadzanie ścieków komunalnych

Zgodnie z mapą zasadniczą, wszystkie miejscowości na terenie gminy są podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyjątkiem Samowa. Za odprowadzanie i oczyszczanie ścieków odpowiada spółka Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Kołobrzegu²¹. Na obszarach niepodłączonych do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (szambach), a następnie wywożone są w ramach asenizacji. Gmina Kołobrzeg obsługiwana jest przez Oczyszczalnię Ścieków w Korzyścienku k/Kołobrzegu. Oczyszczalnia wykorzystuje technologię trzyczasową osadu czynnego²².

Kanalizacja deszczowa

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych to istotny element zarządzania gospodarką wodną w gminach, w tym na terenie gminy Kołobrzeg. Wody te można odprowadzać na dwa główne sposoby:

Odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej

Kanalizacja deszczowa to system rur, kolektorów, kanałów i zbiorników, który służy do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, takich jak drogi, chodniki, parkingi i dachy budynków. Właściwe funkcjonowanie kanalizacji deszczowej jest kluczowe, aby zapobiec podtopieniom i zalaniom terenów zurbanizowanych.

Kanalizacja deszczowa na terenie gminy Kołobrzeg znajduje się w większości wsi, jest modernizowana i rozbudowywana. Woda zbierana przez ten system może być następnie odprowadzana do:

- rzek i zbiorników wodnych (np. kanałów melioracyjnych, jezior, morza),
- systemów retencyjnych (zbiorniki retencyjne, rowy infiltracyjne),
- oczyszczalni ścieków deszczowych, gdzie może być poddawana filtracji w celu usunięcia zanieczyszczeń.

Wadą kanalizacji deszczowej jest jej ograniczona przepustowość – w przypadku intensywnych opadów system może być przeciążony, co prowadzi do lokalnych podtopień. Zmiany klimatu, wzrastająca temperatura oraz zwiększenie intensywności deszczy nawałnych będzie skutkować koniecznością dostosowania infrastruktury wodnokanalizacyjnej w gminie. Ważną rolę odgrywa sprawność kanalizacji deszczowej w przypadku opadów nawałnych. Sieć musi zostać przygotowana do odbioru gwałtownie przybierającej ilości wody opadowej, aby nie doprowadzać do lokalnych podtopień. Ponadto żywiołowa urbanizacja powoduje, że nowe osiedla powstają bez wyposażenia w sprawny system odwodnienia. Najgroźniejsza w skutkach jest ich lokalizacja na terenach bezodpływowych, przy braku systemu odwadniania. Coraz częściej stosuje się alternatywne sposoby zagospodarowania wód opadowych.

Odprowadzanie wód opadowych do gruntu

W mniej zurbanizowanych obszarach, gdzie brak jest kanalizacji deszczowej lub jej budowa byłaby nieopłacalna, stosuje się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu. Może to odbywać się poprzez:

- systemy rozsączające (np. studnie chłonne, drenaż rozsączający),
- rowy melioracyjne i zbiorniki infiltracyjne,
- powierzchniową infiltrację przez odpowiednio zaprojektowane tereny zielone (np. ogrody deszczowe, łąki retencyjne).

²¹ <https://mwik.kolobrzeg.pl/poznaj-mwik/> (dostęp: 03.04.2025 r.)

²² Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2016-2026, przyjęta Uchwałą nr XIV/91/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 19 stycznia 2016 r.

Takie rozwiązania pozwalają na naturalne przesiąkanie wody do gleby, co odciąża kanalizację deszczową i zmniejsza ryzyko podtopień. Dodatkowo pomagają w uzupełnianiu zasobów wód gruntowych, co jest istotne dla ekosystemu i lokalnego mikroklimatu.

Coraz większy nacisk kładzie się na zrównoważone gospodarowanie wodami opadowymi, które łączy oba sposoby odprowadzania deszczówki. Przykładem są inwestycje w infrastrukturę retencyjną, jak również programy dotacyjne na zbiorniki na deszczówkę dla mieszkańców, co umożliwia jej ponowne wykorzystanie np. do podlewania roślin.

W celu uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej konieczne są działania inwestycyjne, jak kontynuacja rozbudowy i modernizacji infrastruktury związanej z odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych oraz kontynuacja kontroli odprowadzania ścieków i gospodarowania wodą.

Zaopatrzenie w ciepło

Gmina Kołobrzeg charakteryzuje się bardzo zróżnicowanym systemem zaopatrzenia w ciepło o dużej liczbie rozproszonych źródeł. Ze względu na dobrą gazyfikację gminy, przeważają kotły gazowe na ciepłą wodę użytkową jak i ogrzewanie indywidualne. Miejski sieciowy system ciepłowniczy w gminie nie istnieje. Gmina nie jest dostawcą energii cieplnej dla mieszkańców oraz instytucji. Zarządza natomiast, szeregiem budynków użyteczności publicznej posiadających gazowe kotłownie lokalne, np. szkoła w Dźwirzynie. Przemysłowe źródła ciepła na terenie gminy nie istnieją. Ośrodki wypoczynkowo-rekreacyjne (o całorocznym charakterze) oraz część budynków użyteczności publicznej posiadają gazowe kotłownie lokalne²³.

Niezbędne jest opracowanie spójnego planu modernizacji i rozbudowy systemu ciepłowniczego zapewniającego:

- pełne pokrycie zapotrzebowania odbiorców
- eliminację przestarzałych technicznie i uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła
- dostosowanie działań modernizacyjnych w energetyce do postępujących procesów termomodernizacyjnych w budynkach indywidualnych
- koordynację i optymalizację działań pomiędzy poszczególnymi nośnikami energii
- wybór najefektywniejszych ekonomicznie rozwiązań
- spełnienie wymogów poprawy stanu środowiska naturalnego priorytetowych dla regionu uzdrowskowo - turystycznego

Zgodnie z powyższym zaopatrzenie Gminy w ciepło odbywać się będzie nadal z istniejących źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą sugeruje się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej. Nowe obiekty należy przyłączać do scentralizowanych źródeł ciepła, a jeżeli to niemożliwe wyposażać w paleniska i kotłownie opalane paliwami ekologicznymi, a w istniejących systematycznie eliminować paliwo węglowe. Powinno się dążyć także do wykorzystywania alternatywnych źródeł ciepła w postaci geotermiki ziemi, pomp ciepłych, a także kolektorów słonecznych.

Pompy ciepła są dobrym rozwiązaniem dla indywidualnych domów oraz obiektów użyteczności publicznej, oferując oszczędności na rachunkach i przyjazność dla środowiska. Z kolei energia geotermalna, mimo wysokich kosztów początkowych, może stanowić stabilne i ekologiczne źródło ciepła dla całych miejscowości. W przypadku wód geotermalnych proces badań i określenia realnych możliwości wykorzystania jest bardzo długi i obciążony szeregiem przepisów związanych z ochroną środowiska naturalnego. Poważnym problemem jest również sposób finansowania takich badań i analiz.

²³ Aktualizacja Strategii Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2016-2026 – projekt, https://bip.gmina.kolobrzeg.pl/fileadmin/bip_files/ugkolobrzeg/att_STRATEGIA_KOLOBRZEG_2020.01.10_02.pdf (dostęp: 17.07.2024 r.)

Zaopatrzenie w gaz

Przez gminę Kołobrzeg przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia DN 150 Gorzysław-Kołobrzeg (gaz zaazotowany) oraz DN 150 Kołobrzeg-Koszalin (gaz zaazotowany) eksploatowane przez PSG Sp. z o.o. Dostarczają one gaz do czterech stacji redukcyjno-pomiarowych które następnie zasilają gminę gazociągami średniego ciśnienia. Trzy z czterech stacji znajdują się na terenie gminy Kołobrzeg (w Dźwirzynie, Zieleniewie i Sarbii), a jedna na terenie miasta Kołobrzeg (ul. Koszalińska). Zgodnie z mapą zasadniczą, zgazyfikowane są wszystkie miejscowości w gminie poza miejscowością Samowo. W południowo zachodniej części gminy przebiega drugi gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 relacji Gorzysław-Karlino (gaz wysokometanowy), również eksploatowany przez PSG Sp. z o. o. Przebiega on kilkadziesiąt metrów na północ od Sarbii. Nie dostarcza on jednak gazu do gminy.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640), dla gazociągów na czas użytkowania należy wyznaczyć strefy kontrolowane. W strefach kontrolnych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzeń ani prowadzić działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu. Dla gazociągów wysokiego ciśnienia DN 150 na terenie gminy Kołobrzeg, szerokość strefy kontrolowanej powinna wynosić 1 - 4 m lub jeśli powstał przed 12.12.2001 r. 42– 70 m (w zależności od rodzaju obiektu terenowego dla którego obowiązuje strefa kontrolowana oraz od ciśnienia nominalnego gazociągu).

Dla danego typu gazociągu odległość od osi gazociągu do skrajnych elementów paneli fotowoltaicznych wynosi 5m (i 3m od ogrodzenia) oraz należy zachować odległość 10m od osi gazociągów do wykonywanych uziomów infrastruktury technicznej. Odległość od elektrowni wiatrowych, mierzona pomiędzy osią gazociągu a skrajnym obrysem fundamentu elektrowni, nie może być mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej gazociągu, przy czym nie mniej niż 10,0m. Wszelkie prace projektowe i wykonawcze muszą odbywać się na podstawie ww. aktów prawnych oraz po uzgodnieniu dokumentacji z właściwym zarządcą sieci gazowej²⁴.

Elektroenergetyka

Przez teren gminy Kołobrzeg przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV:

- linia relacji Kołobrzeg – Ustronie Morskie, biegnąca we wschodniej części gminy, w kierunku wschodnim;
- linia relacji Kołobrzeg – Gościno, biegnąca we wschodniej części gminy, z północy na południe;
- linia relacji Kołobrzeg – Trzebiatów, horyzontalnie przecinająca teren gminy;
- linia relacji Zieleniewo – farma wiatrowa Siemyśl.

Dla linii napowietrznych WN 110kV, szerokość pasa technologicznego wynosi 40 m (po 20 m od osi w obu kierunkach, oś symetrii wyznaczają słupy). Do Głównych Punktów Zasilania (GPZ) obsługujących gminę należą²⁵:

- GPZ Kołobrzeg Koszalińska;
- GPZ Kołobrzeg VI Dywizji Piechoty;
- GPZ w Gościnie;
- GPZ w Zieleniewie.

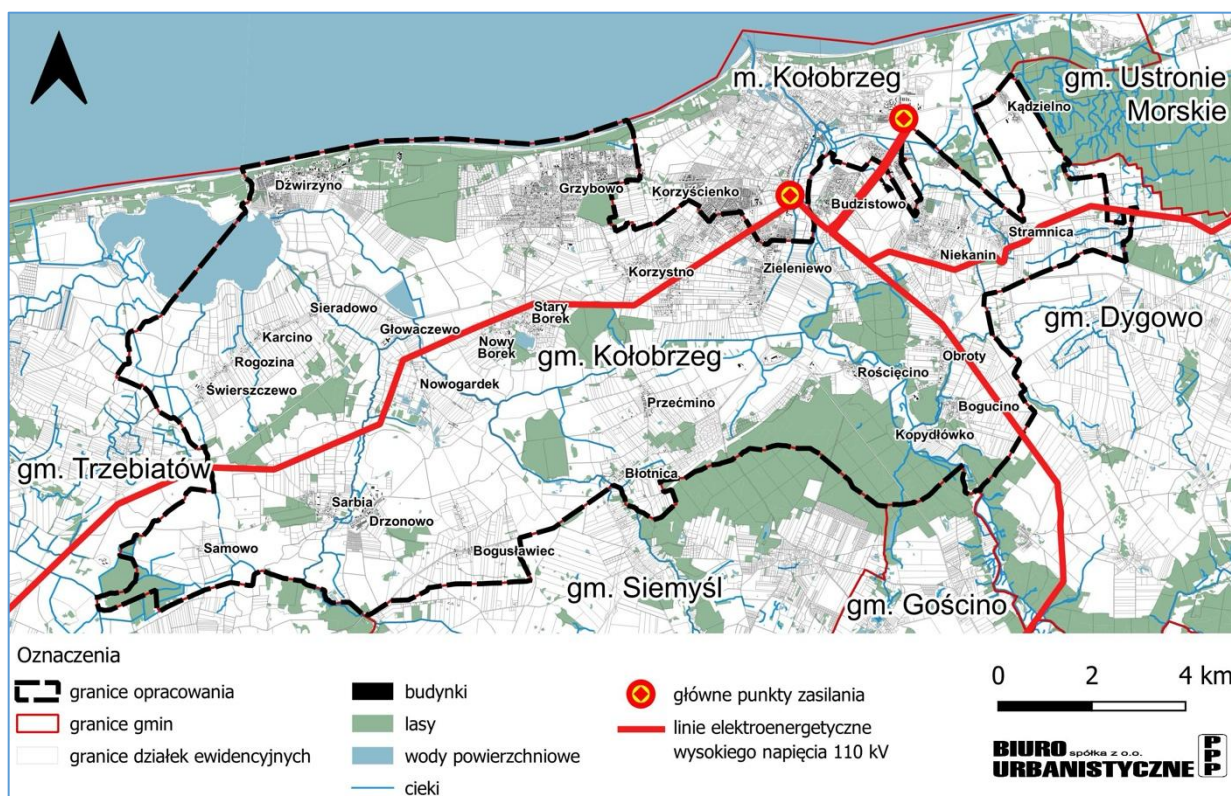
²⁴ Odpowiedź na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego - pismo PSG sp. z o. o. znak PSGWB00R/RODZ/136/07/2024 z dnia 11.07.2024 r.

²⁵ Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2016-2026, przyjęta Uchwałą nr XIV/91/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 19 stycznia 2016 r.

Z GPZ-tów, zasilanych przez linie WN 110 kV, liniami średniego napięcia 15 kV, energia elektryczna przesyłana jest do stacji transformatorowych (15/0,4 kV) na terenie gminy Kołobrzeg. Następnie liniami niskiego napięcia 0,4 kV trafia do odbiorców końcowych. Zgodnie z mapą zasadniczą, wszystkie miejscowości na terenie gminy są podłączone do sieci elektroenergetycznej.

Według PZPWZ 2020 oraz Planu Sieci Przesyłowych Najwyższych Napięć PSE²⁶, na obszarze gminy nie planuje się lokalizacji nowych sieci wysokiego napięcia ani najwyższych napięć.

Rycina 18. Rozkład linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i głównych punktów zasilania na terenie gminy Kołobrzeg



Źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT10k.

Gospodarka odpadami

Gmina Kołobrzeg obsługiwana jest przez RIPOK (regionalną instalację przetwarzania odpadów komunalnych) znajdujący się w Korzyścienku. Jest to Instalacja mechaniczno-biologiczna przetwarzania odpadów komunalnych, przetwarzająca niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne²⁷. Podmiotem eksploatującym RIPOK, jednocześnie obsługującym gminę w zakresie odbioru i zagospodarowania odpadów, jest Miejski Zakład Zieleni, Dróg i Ochrony Środowiska w Kołobrzeg sp. z o.o. W Korzyścienku funkcjonuje również kompostownia bioodpadów (odpadów zielonych), również eksploatowana przez ww. spółkę. Na terenie RIPOK w Korzyścienku funkcjonuje również Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK). Mieszkańcy mogą zostawić w nim wytwarzane przez siebie, selektywnie zebrane odpady komunalne. Ponadto, na terenie gminy znajdują się dwa punkty apteczne wyposażone

²⁶https://www.pse.pl/documents/20182/32630243/plan_sieci_elektroenergetycznej_najwyzszych_napiec_planowane_inwestycje.jpg (dostęp: 25.07.2024 r.)

²⁷ Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2020-2026 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2027-2032, przyjęty Uchwałą Nr XX/240/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 października 2020 r.

w specjalistyczne pojemniki do zbiórki przeterminowanych leków. Dwa razy w roku odbywa się także odbiór odpadów wielkogabarytowych²⁸.

Zgodnie z Planem Inwestycyjnym²⁹, instalacja mechaniczno-biologiczna przetwarzania odpadów komunalnych w Korzyścienku planowana była do rozbudowy/modernizacji do 2020 roku. Celem prac było zwiększenie mocy przerobowej, oraz co za tym idzie zwiększenie możliwej do przetworzenia masy zmieszanych odpadów w ciągu roku.

Gmina Kołobrzeg realizuje Program usuwania wyrobów zawierających azbest dla Gminy Kołobrzeg na lata 2013 – 2032, przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/234/13 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2013 roku. Zgodnie z danymi z [bazaazbestowa.gov.pl](https://esip.bazaazbestowa.gov.pl)³⁰, na obszarze gminy zinwentaryzowano 1563,034 Mg odpadów azbestowych, z czego unieszkodliwiono do tej pory 157,027 Mg.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Projekt audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego został sporządzony zgodnie ze wskazanymi wyżej przepisami wykonawczymi i przyjęty uchwałą nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów odnoszą się do krajobrazów priorytetowych wskazanych w audycie krajobrazowym oraz pozostałych wskazanych krajobrazów, które znajdują się w obrębie obszarów lub obiektów wskazanych w art. 38 ust.3 pkt 2 ustawy. Część terenów objętych opracowaniem planu ogólnego gminy Kołobrzeg znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w projekcie audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego oraz w granicach krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów wskazanych powyżej form ochrony.

W granicach gminy Kołobrzeg znajdują się fragmenty trzech krajobrazów priorytetowych.

32-313.22-49 - Krajobraz łąk pradoliny nadmorskiej - niewielki zachodni fragment gminy w okolicach Świerszczewa

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych:

1. Utrzymanie dotychczasowych form użytkowania terenu - ograniczenie przekształcania nowych obszarów pod zabudowę.
2. Niewprowadzanie zabudowy poza obszarami zwartej zabudowy.
3. W miejscowości Redliny ograniczenie zabudowy do terenów zwartej zabudowy wsi; poza tym obszarem jedynie na obszarze obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała XXV/195/2013 z dnia 2013-04-30).
4. W miejscowości Chełm Gryficki ograniczenie zabudowy do terenów wskazanych pod zabudowę w obowiązującym w dniu wejścia w życie audytu krajobrazowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
5. W obrębie Mrzeżyno 1, 2 i 3 w gminie Trzebiatów zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
6. Niewprowadzanie zabudowy na tereny podmokłe.
7. Unikanie wprowadzania zabudowy dochodzącej do obszarów podmokłych.

²⁸ Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2016-2026, przyjęta Uchwałą nr XIV/91/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 19.01.2016 r.

²⁹ Załącznik nr 1 do Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2020-2026 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2027-2032

³⁰ <https://esip.bazaazbestowa.gov.pl/raporty.html> (dostęp: 25.07.2024 r.)

8. Ograniczenie rozlewania się zabudowy miejscowości leżących w bezpośrednim sąsiedztwie krajobrazu jak: Rogowo, Mrzeżyno, Skalno, Niechorze, Ninikowo, Pustkowo, Łukęcin.
9. Ochrona mokradeł przed osuszaniem, przekształcaniem czy zagospodarowaniem na inne cele.
10. Zachowanie lub przywrócenie ekstensywnego użytkowania rolnego trwałych użytków zielonych; wyłączenie z zabudowy i przekształcania w grunty orne.
11. Zachowanie ciągłości ekologicznej cieków, dążenie do utrzymania ich naturalnego charakteru; ochrona przed grodzeniem i zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie.
12. Zachowanie i ochrona zadrzewień nadwodnych i przydrożnych.
13. Kształtowanie stref buforowych w formie naturalnych pasów roślinności wzdłuż brzegów cieków oraz wokół mokradeł.
14. W budynkach o wartościach historycznych sprzed 1945 r. rekomenduje się ochronę historycznych gabarytów, kształtów dachów, elewacji i układu okien budynków przed przekształceniami.
15. W budynkach historycznych ceglanych lub tynkowanych posiadających dekoracje fasadowe zaleca się stosowanie ociepleń wewnętrznych lub odtworzenie elewacji po ociepleniu zewnętrznym. Rekomenduje się aby instytucje udzielające dofinansowania na termomodernizację budynków uwzględniły wyższe koszty takich termomodernizacji.
16. Nowa zabudowa powinna nawiązywać do lokalnych form architektonicznych.
17. Wykluczenie możliwości lokalizacji farm fotowoltaicznych na trwałych użytkach zielonych.

32-313.22-39 - Plaża i wydmy nadmorskie, Mrzeżyno – Kołobrzeg

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych:

1. Wyłączenie z zabudowy pasa wydmy nadmorskich i zakaz umieszczania w nim obiektów budowlanych z wyjątkiem: - dopuszczenia ciągu pieszego lub pieszo-rowerowego (zaleca się w postaci kładek lokalizowanych ponad terenem) wraz z obiektami małej architektury oraz punktami widokowymi,
 - infrastruktury przejść na plażę, wraz z lokalizacją sanitariatów na potrzeby rekreacji,
 - utrzymania istniejących, legalnie zlokalizowanych, obiektów budowlanych, oraz lokalizowania obiektów budowlanych dopuszczonych w aktach planowania przestrzennego,
 - dopuszczenia rozbudowy obiektów budowlanych, w tym ich estetyzację, w obrębie przystani rybackich, mola, byłych budynków wojskowych, baz ratownictwa wodnego i zejść na plażę.
2. Ograniczenie liczby lokalizowanych na plaży tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Ujednoliceniem form oraz kolorystyki lokalizowanych w pasie wybrzeża tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów małej architektury.
4. Na plaży oraz w pasie wydmy nadmorskich wyklucza się możliwość:
 - sytuowania tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach oraz wolno stojących, za wyjątkiem krótkoterminowych, okolicznościowych związanych z wydarzeniami sportowymi, kulturalnymi i promocyjnymi,
 - lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych w postaci banerów reklamowych, za wyjątkiem krótkoterminowych, okolicznościowych związanych z wydarzeniami sportowymi, kulturalnymi i promocyjnymi.
5. Maksymalna ochrona roślinności wydymowej, z wyjątkiem gatunków inwazyjnych.
6. Kształtowanie i ochrona łagodnych stref ekotonowych na granicy pomiędzy obszarami zieleni a terenami zabudowanymi.
7. Kanalizacja ruchu turystycznego do wyznaczonych zejść na plażę min. poprzez widoczne ich oznakowanie oraz egzekwowanie zakazu poruszania się po wydmy nadmorskich.

32-313.22-42 - Solniska nadmorskie, Kołobrzeg – niewielki fragment przy granicy z miastem

Wytyczne do gminnych aktów planistycznych:

1. Zachowanie dotychczasowego użytkowania rolniczego obszaru; wyłączenie z zabudowy, zakaz przekształcania w grunty orne i zalesienia, za wyjątkiem części terenu we wschodniej części krajobrazu wskazanej pod zabudowę (MN) i terenu w zachodniej części krajobrazu wskazanej pod parking (P) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Kołobrzeg (przyjętego uchwałą Nr VI/79/24 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 września 2024 r), oraz terenów przeznaczonych na inne cele w obowiązującym mpzp gminy Kołobrzeg, z zachowaniem siedlisk przyrodniczych i stwierdzonych gatunków chronionych.
2. Prowadzenie na terenach niezabudowanych ekstensywnej gospodarki rolnej poprzez wypas zwierząt i użytkowanie kośne, w szczególności niedojadów oraz powierzchni, na których nastąpiła inwazja trzciny.
3. Niedopuszczenie do zmiany warunków wodnych; zakaz osuszania, zasypywania i przekształcania obszarów podmokłych.
4. Kształtowanie strefy buforowej pomiędzy obszarami zabudowanymi a terenem użytkowanym rolniczo.

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne gminy Kołobrzeg zostało opracowane w sierpniu 2024 roku. Obejmuje ono zakres wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy poś.

Możliwości rozwoju zabudowy są zdeterminowane przede wszystkim przez warunki geologiczne, stosunki wodne (zwłaszcza głębokość zalegania pierwszego poziomu wody gruntowej), w tym również występowanie zagrożeń powodziowych i morfodynamikę oraz stosunki biotopoklimatyczne, którymi są uwarunkowania fizjograficzne. Drugą podstawową grupę uwarunkowań tworzą właściwości ekologiczne terenu, czyli rola poszczególnych ekosystemów w funkcjonowaniu środowiska na poziomie lokalnym lub regionalnym.

Uwarunkowania w zakresie lokalizowania nowej zabudowy:

- Należy zapobiegać rozpraszaniu się zabudowy, ograniczając się przede wszystkim do uzupełniania istniejącej zabudowy, tworząc zwarte miejscowości;
- W przypadku zabudowywania gruntów rolniczych – w pierwszej kolejności przeznaczanie gruntów o słabszej wartości produkcyjnej bądź nieużytków;
- W przypadku gruntów leśnych – pozostawić bez zmian, zmieniać przeznaczenie wyłącznie w szczególnych sytuacjach;
- Nie realizować zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych lub obszarów podmokłych i torfowisk, w szczególności uwzględnić obszary proponowane do objęcia ochroną;
- Realizować zabudowę poza obszarem pradoliny, na gruntach o sprzyjających warunkach geotechnicznych;
- W bezpośrednim sąsiedztwie Uzdrowiska Kołobrzeg możliwie unikać zabudowy mogącej emitować ponadnormatywne zanieczyszczenia (m.in. zanieczyszczenia powietrza i akustyczne).

Uwarunkowania wynikające z ochrony przyrody:

- Dla nowej zabudowy unikać makroniwelacji terenu mogących zaburzyć stosunki wodne na okolicznych terenach, w tym w szczególności w sąsiedztwie terenów podmokłych;
- Zachować bezwzględnie wszelkie zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne;
- Wykluczyć z zabudowy tereny cenne przyrodniczo, m.in. w granicach obowiązujących i proponowanych rezerwatów przyrody i użytków ekologicznych;

- Uzupelniać istniejące zadrzewienia wyłącznie gatunkami zgodnymi z warunkami siedliskowymi lub zgodnymi z potencjalną roślinnością naturalną;
- Na terenach łąk przywrócić możliwie koszenie lub naturalny wypas zwierząt;
- Na terenach zdegradowanych torfowisk należy przywrócić naturalne stosunki wodne;
- W granicach terenów atrakcyjnych turystycznie należy zapewnić odpowiednią infrastrukturę – m.in. wytyczyć szlaki, prowadzić działania edukacyjne (np. ścieżki, tablice edukacyjne), zapobiegające degradacji tych terenów (niekontrolowane zaśmiecanie, zadeptywanie siedlisk);
- Zapewnić należytą ochronę dla miejsc występowania chronionych gatunków zwierząt i roślin.

Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Województwa Zachodniopomorskiego:

- Uwzględnienie w polityce gminy obszarów zwaloryzowanych jako spełniających kryteria parków kulturowych (PK):
 - PK17 „Kołobrzeg-Budzistowo”,
 - PK18 „Sarbina”;
- Objęcie ochroną układów urbanistycznych i ruralistycznych - przez wpisanie ich do rejestru zabytków (Rp): Rp10. Nowy Borek.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego (wnioski ze Studium krajobrazu kulturowego):

- Zapobieganie powstawaniu ubytków w zabudowie historycznej i tworzenie warunków do ponownej zabudowy opuszczonych siedlisk;
- Estetyzację zabudowy i zagospodarowania terenu osiedli d. PGR-u i blokowych oraz współczesnej zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- Kształtowanie wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych;
- Wprowadzanie zadrzewień wokół siedlisk i obiektów gospodarczych;
- Zachowanie istniejącego układu drogi wiejskiej lub odtworzenie pierwotnych form nawisla;
- Ustalanie linii zabudowy wg lokalizacji najstarszej zabudowy istniejącej;
- Wymóg dostosowania nowej zabudowy do podstawowych cech starych budynków - wysokość zabudowy, usytuowanie kalenicy w stosunku do ulicy, kształt dachu, rozłożenie i wymiary otworów okiennych i drzwiowych;
- Stosowanie tradycyjnych rozwiązań materiałowych, w tym kolorystyki występującej lokalnie w miejscowości;
- Ograniczenie dla lokalizacji od strony ulicy dla innych obiektów innych niż mieszkaniowe lub usługowe (gospodarcze - szczytami do ulicy o ile wynika to z zabudowy sąsiadujących siedlisk);
- Zachowanie tradycyjnych podziałów parcelacyjnych i lokalizację siedlisk w układzie lokalnym z dopuszczeniem podziału szerokich działek prostopadłe do ulicy (drogi) z szerokością frontu pozwalającą na zlokalizowanie w linii zabudowy budynku w formie regionalnej;
- Zakaz podziałów poprzecznych i lokalizacji kolejnych linii zabudowy mieszkalnej;
- Zachowanie jak najliczniejszej zewidencjonowanej, wartościowej zabudowy wiejskiej;
- Utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym, ograniczenie zmian bryły, detalu architektonicznego oraz pozostałego wystroju;
- Ograniczenie rozbudowy i nadbudowy poddaszy w części frontowej i elewacjach bocznych;
- Dopuszczenie realizacji nowej zabudowy mieszkalnej w gabarytach i na lokalizacji zabudowy dotychczasowej, w nawiązaniu do usuniętej lub w oparciu o typ zabudowy regionalnej;
- Dopuszczenie adaptacji części lub całości zabudowy gospodarczej na cele mieszkalne lub usługowe oraz przeznaczanie na cele usługowe budynków mieszkalnych z podkreśleniem ich dotychczasowej funkcji i formy w tym zachowaniu kształtu dachu i materiału pokrycia;

- Wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- Wprowadzenie zakazu lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych (tzw. billboardów), na tle obiektów zabytkowych i proponowanych do wpisu do rejestru zabytków, zespołów zieleni i otwartego krajobrazu;
- Zachowanie i odtwarzanie brukowanych nawierzchni ulic wiejskich i realizację chodników z materiału bruko- lub cegło podobnych;
- Likwidację napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych oraz zastąpienie ich siecią kablową.

CZĘŚĆ II – BILANS ZAPOTRZEBOWANIA NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Metodę ustalenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową ustala Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zwanym dalej Rozporządzeniem w sprawie POG.

Zgodnie z §4 ust. 12 ww. Rozporządzenia, „Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.”. Do poniższych obliczeń wykorzystano dane aktualne i udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny w 2024 r.

1.1. Sytuacja i prognoza demograficzna w gminie Kołobrzeg

Zgodnie z ww. rozporządzeniem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru, w którym uwzględnia się prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5% (M_{20}), łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie (PUM_0) oraz prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}).

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (liczba ludności, dla której należy przewidzieć nowe mieszkania w perspektywie 20 lat).

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Do obliczenia prognozowanej liczby mieszkańców przyjęto dane udostępniane przez statystykę publiczną (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 - GUS) w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Kołobrzeg do roku 2043, a następnie powiększono ją o 5%.

Tabela 14. Prognozowana liczba ludności w gminie Kołobrzeg obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r.-2043 r.) wg. Danych GUS (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060).

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
liczba ludności	11 423	11 487	11 562	11 671	11 787	11 861	11 913	11 958	12 004	12 044
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
liczba ludności	12 075	12 095	12 111	12 121	12 119	12 123	12 118	12 109	12 099	12 091

Prognozowana liczba mieszkańców gminy Kołobrzeg (M_{20}) w roku 2043 powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 12\,091 \times 1,05 = 12\,695,55$$

1.2. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca oraz prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (PUM_0) zgodnie z danymi z GUS (na rok 2023) wynosi: $PUM_0 = 558\,386\,m^2$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$\text{Wzór 1: } P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 62,3\,m^2$$

$$\text{Wzór 2: } P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 67,1\,m^2$$

gdzie:

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi, GUS (na rok 2023) – **49,7 m^2** ,

P_{-10} – (43,4 m^2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (GUS na rok 2013) – **43,4 m^2** ,

P_{-20} – (32,3 m^2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (GUS na rok 2003) – **32,3 m^2** .

Do dalszych obliczeń przyjęto wynik z wzoru 2. Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$ZAP = 12\,695,55\,os. - 558\,386\,m^2 / 67,1\,m^2 = 12\,695,55 - 8321,7 = 4\,373,85\,os.$$

2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia w sprawie POG, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z przepisami ustawy o pizp, przy wyznaczaniu stref z funkcją mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których:

- w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Wobec powyższego analizę chłonności przeprowadzono w odniesieniu do niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na obszarach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, na OUZ oraz na obszarach istniejącej zabudowy.

2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Kołobrzeg jest niemal w całości pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają jej obszar w 99,9% - niewielkie tereny zlokalizowane w wschodniej części obrębu Dźwirzyno nie są objęte aktualnie ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

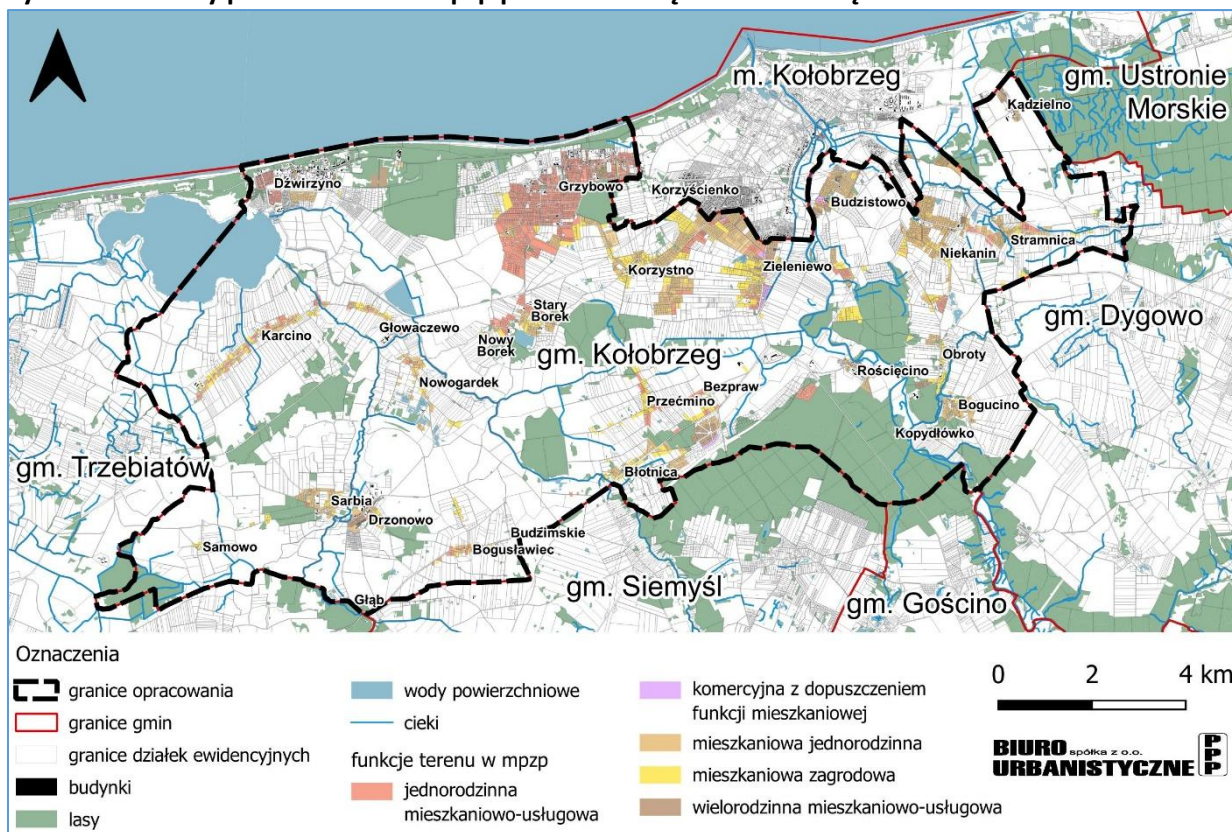
2.2. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy o pizp, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

- w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Rycina 19. Tereny przeznaczone w mpzp pod zabudowę mieszkaniową



Źródło: Opracowanie własne.

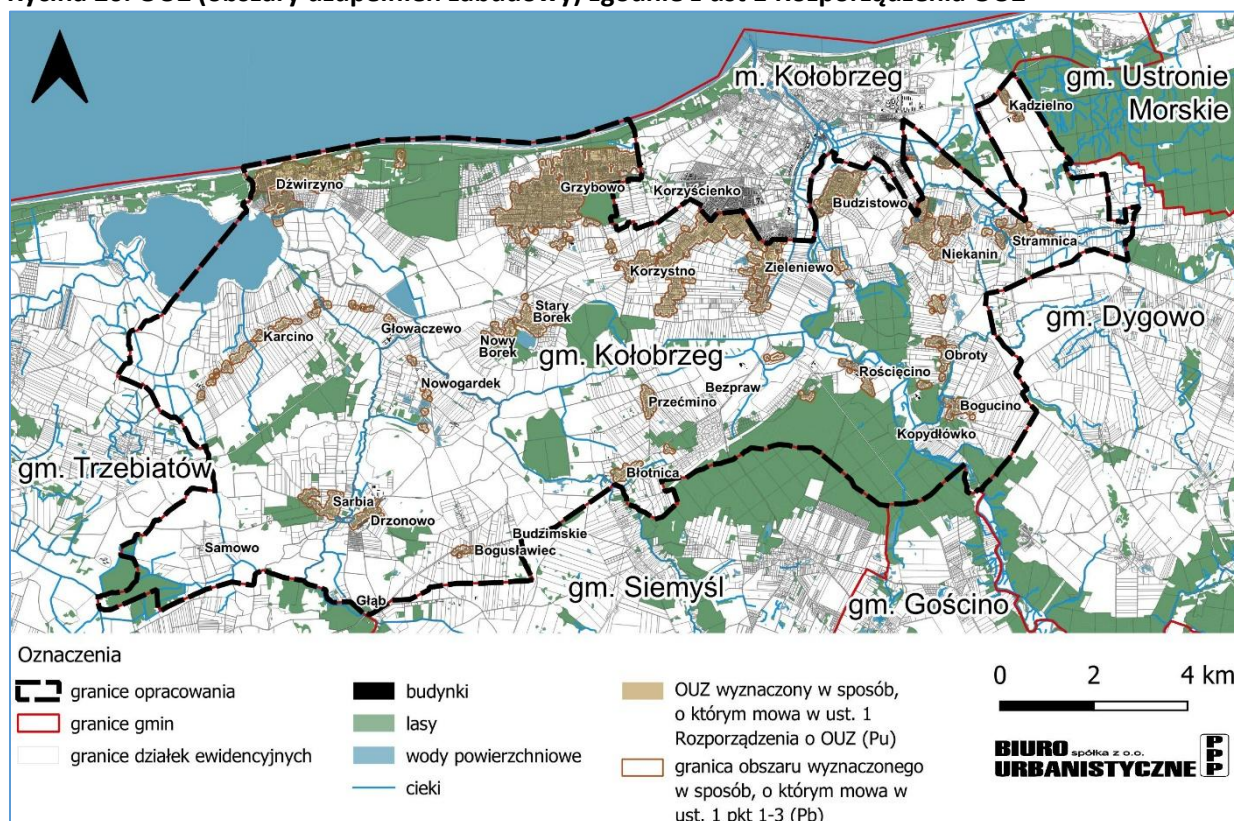
Do obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych obowiązującymi mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych. Do obliczeń przyjęto uśrednioną powierzchnię zabudowy, wysokość zabudowy w obrębie danego przeznaczenia oraz procent powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe w obrębie danego przeznaczenia.

Na tej podstawie dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych.

2.3. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Obszary uzupełnień zabudowy wyznacza się w celu wskazania terenów, na których po uchwaleniu POG, będzie możliwe określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze wydania decyzji o warunkach zabudowy. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ), wskazuje się przy zastosowaniu metody ustalonej Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Rycina 20. OUZ (obszary uzupełnienia zabudowy) zgodnie z ust 1 Rozporządzenia OUZ



Źródło: Opracowanie własne.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w POG i wyodrębnienia odpowiednich do analizy budynków, posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną w Bazie Danych Obiektów Topograficznych TOPO o szczegółowości 1: 10 000 (BDOT10k). Dane te Główny Urząd Geodezji i Kartografii udostępnił w nowej strukturze zgodnej z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych.³¹ Z bazy BDOT wyodrębniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

³¹ <https://mapy.pomorskie.eu/bdot10k/> (dostęp 08.04.2025 r.)

- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110;

Rycina powyżej przedstawia obszar uzupełnienia zabudowy, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia o OUZ wraz z granicą obszaru wyznaczonego w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1-3 ww. rozporządzenia.

Powierzchnia OUZ wyznaczona zgodnie z powyższymi wytycznymi wynosi $P_u = 7\,055\,031,06\text{ m}^2$. Dodatkowo zgodnie z ust. 5 ww. rozporządzenia, możliwe jest rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

- P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnia powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
- P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,
- P_u – oznacza łączną pow. OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia na obszarze gminy Kołobrzeg wynosi $P_b = 12\,408\,148,77\text{ m}^2$

Łączną maksymalną powierzchnia powiększenia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic wynosi:

$$P_p = 25\% * (12\,408\,148,77\text{ m}^2 - 7\,055\,031,06\text{ m}^2) = 1\,338\,279,43\text{ m}^2$$

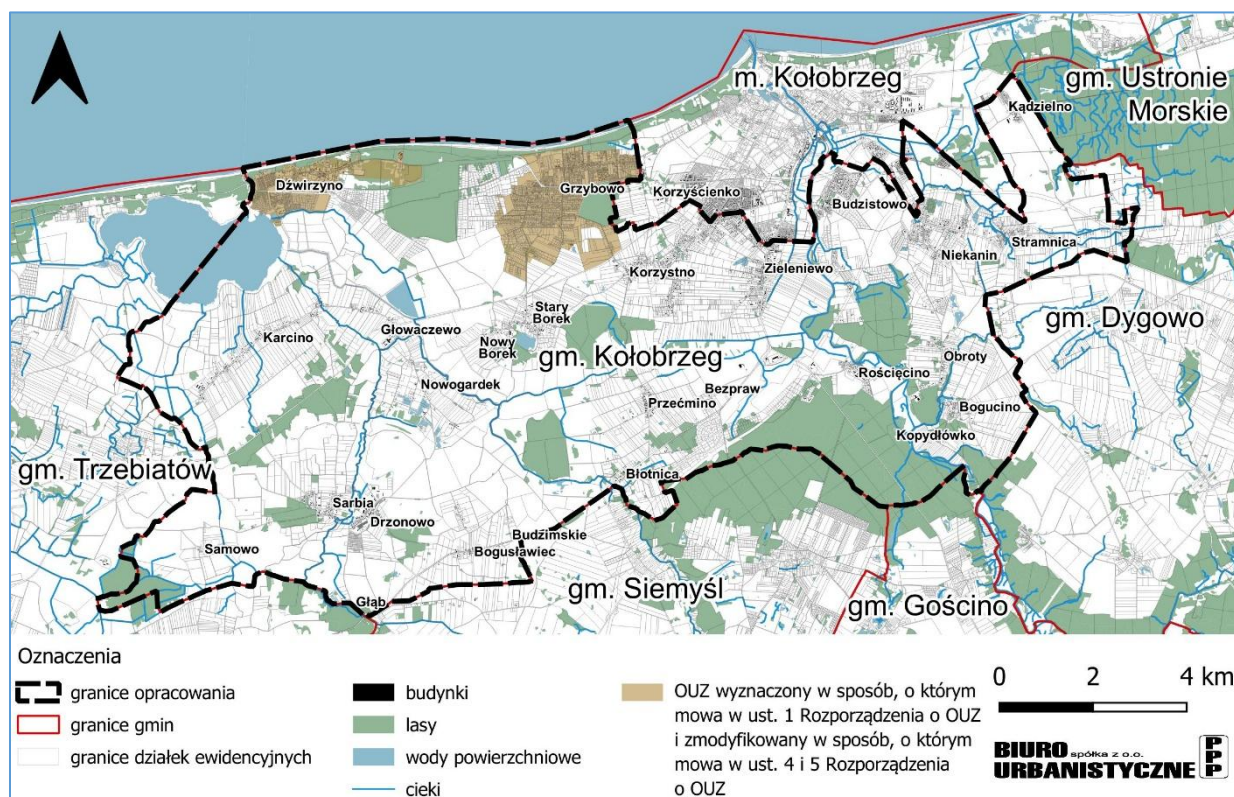
Maksymalna powierzchnia OUZ uwzględniając dopuszczoną powierzchnię powiększenia OUZ wynosi więc:

$$OUZ_{\max} = P_p + P_u = 7\,055\,031,06\text{ m}^2 + 1\,338\,279,43\text{ m}^2 = 8\,393\,310,49\text{ m}^2$$

Dodatkowo, zgodnie z ust. 4 Rozporządzenia w sprawie OUZ, obszary uzupełnień zabudowy można ograniczać uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. W związku powyższym OUZ pomniejszono o tereny, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowią tereny miejscowości Grzybowo i Dźwirzyno, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, lecz w przypadku ich potencjalnego uchylecia doszłoby do całkowitego pozbawienia podstawowego dokumentu planistycznego na ich obszarze. W pozostałych częściach gminy w przypadku uchylecia miejscowego planu ważność zyskuje wówczas część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/198/97 z dn. 30.12.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 4, poz. 23 z 25.02.1998 r.), który to w ramach poszczególnych procedur planistycznych tracił ważność na rzecz nowo uchwalonego planu. Ww. plan swym oryginalnym zasięgiem nie obejmował miejscowości Dźwirzyno i Grzybowo, w związku z czym zdecydowano się na rozszerzenie OUZ w przedstawionym zakresie.

Ponadto, obszar OUZ rozszerzono o niewielki fragment gminy, na którym nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten obejmuje części działek nr 234/67, 234/68 i 234/100 obr. Dźwierzyno.

Rycina 21. OUZ (obszary uzupełnień zabudowy) zgodnie z ust 1, 4 i 5 Rozporządzenia OUZ



Źródło: Opracowanie własne.

łączna powierzchnia OUZ wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1., ograniczona o obowiązujące plany miejscowe wynosi $P_{u - mpzp} = 1\,129,86\text{ m}^2$. Biorąc pod uwagę natomiast całkowitą powierzchnię wyznaczonego OUZ zgodnie z polityką przestrzenną gminy przedstawioną powyżej wynosi ona $7\,450\,002,99\text{ m}^2$. W związku z faktem, iż maksymalna powierzchnia OUZ uwzględniając dopuszczoną powierzchnię powiększenia OUZ wynosi $8\,393\,310,49\text{ m}^2$ uznać należy więc, że finalna powierzchnia wyznaczonego OUZ zgodna jest z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

2.4. Luki w istniejącej zabudowie

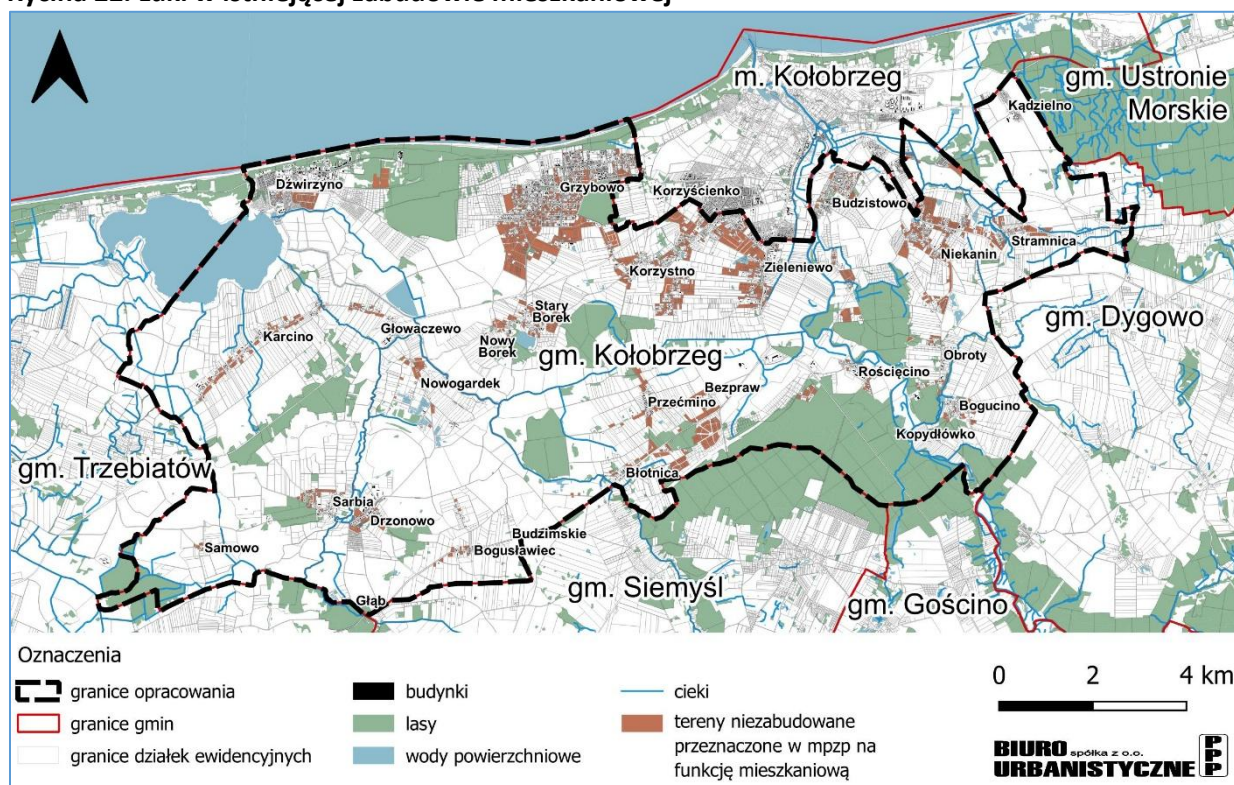
W celu wyznaczenia luk w istniejącej zabudowie przeanalizowano działki ewidencyjne niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w mpzp, wskazane w rozdziale 2.2 oraz niezabudowane działki na obszarze uzupełnienia zabudowy opisanym w rozdziale 2.3. pod kątem możliwego zabudowania budynkami o funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie POG §3 ust. 12 "Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy" w związku z czym analizę luk przeprowadzono na podstawie mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Dodatkowymi kryteriami wskazywania działki jako luka w istniejącej zabudowie mieszkaniowej jest sposób zagospodarowania działki, rozpoznawany na podstawie ortofotomapy oraz inwentaryzacji, a także polityka przestrzenna gminy. Nie wyznaczano luk na:

- terenach zagospodarowanych w sposób jednoznacznie wskazujący na użytkowanie w ramach jednej nieruchomości z działką sąsiednią np. w ramach jednego ogrodu,
- obszarach wydzielen, na których zgodnie z mpzp obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi,
- działkach, gdzie trwają prace budowlane lub widoczne są fundamenty nowych budynków,
- terenach leśnych i rolnych,
- terenach rolnych dopuszczających zabudowę w ramach gospodarstwa rolnego (ustalenie dla większości terenów rolnych w gminie).

Rycina 22. Luki w istniejącej zabudowie mieszkaniowej



Źródło: Opracowanie własne.

2.5. Chłonność terenów w strefach planistycznych

Chłonność terenów niezabudowanych na obszarze mpzp została określona z uwzględnieniem ich powierzchni oraz wskaźnika intensywności zabudowy ustalonego w obowiązującym dla danego terenu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku ustalenia w planie wskaźnika intensywności zabudowy, dla potrzeb analizy został on oszacowany na podstawie analizy zagospodarowania znajdującego się w sąsiedztwie.

Tabela 15. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ, SW i SZ

oznaczenie strefy	pow. terenów niezabudowanych	pow. całkowita zabudowy (PC)	pow. całkowita zabudowy mieszkaniowej (PCM)	pow. użytkowa zabudowy mieszkaniowej (PUM)	chłonność terenów mieszkaniowych (CTM)
-------------------	------------------------------	------------------------------	---	--	--

	[ha]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[l. mieszkańców]
SJ	476,63	2 725 291,73	1 613 779,41	1 291 023,55	19 240
SW	20,18	282 561,28	188 445,12	150 756,11	2 247
SZ	69,44	320 912,40	166 392,29	133 113,82	1 984
RAZEM	566,25	3 328 765,41	1 968 616,82	1 574 893,48	23 471

Źródło: Opracowanie własne.

Gdzie:

- **PC** oznacza powierzchnię całkowitą zabudowy liczoną jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych przez wskaźnik intensywności zabudowy;
- **PCM** oznacza powierzchnię całkowitą mieszkań liczoną jako iloczyn PC i przyjętego procentowego udziału funkcji mieszkaniowej na danym terenie
- **PUM** oznacza powierzchnię użytkową mieszkań liczoną jako iloczyn $0,8 \times PCM$,
- **CTM** – oznacza chłonność terenów mieszkaniowych wyrażoną w liczbie mieszkańców, i wyliczoną jako iloraz PUM i P_{20} czyli prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynoszącej w gminie Kołobrzeg $P_{20} = 67,1 \text{ m}^2/1M$.

3. SPOSÓB ZASPOKOJENIA ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W POG

Bilans terenów przeprowadzony dla gminy Kołobrzeg wskazuje na znaczną nadwyżkę chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do prognozowanego zapotrzebowania. Zapotrzebowanie do 2044 r. wynosi 4 374 osób, podczas gdy chłonność terenów niezabudowanych osiąga 23 741 osób (ok. 543%).

Bilans ten ma jednak charakter modelowy i nie uwzględnia w pełni rzeczywistych uwarunkowań rozwojowych, w szczególności dynamiki migracji, atrakcyjności inwestycyjnej oraz zmian struktury gospodarstw domowych. W związku z tym powinien być interpretowany łącznie ze Strategią Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026–2035, która wskazuje na konieczność utrzymania odpowiednich rezerw terenowych oraz prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej.

Zgodnie z §3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, jeżeli wynika to ze szczególnych potrzeb rozwojowych gminy określonych w dokumentach strategicznych. Strategia wskazuje na potrzebę zapewnienia elastyczności rozwoju, ograniczenia presji inwestycyjnej i cenowej oraz kształtowania spójnej struktury przestrzennej.

Wyznaczanie stref planistycznych SW, SJ i SZ oparto w pierwszej kolejności na:

- ustaleniach obowiązujących mpzp,
- obszarach uzupełnienia zabudowy,

zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, a także na modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, który zakłada koncentrację zabudowy w istniejących ośrodkach oraz na terenach dobrze skomunikowanych i wyposażonych w infrastrukturę.

W świetle powyższego nadwyżka chłonności terenów nie stanowi podstawy do ograniczenia rozwoju, lecz potencjał umożliwiający jego świadome kształtowanie. Dopuszczalne jest wyznaczenie dodatkowych terenów mieszkaniowych w strefach SW, SJ i SZ także poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1, pod warunkiem że:

- wynika to ze Strategii Rozwoju Gminy,
- jest zgodne z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- sprzyja koncentracji zabudowy i poprawie ładu przestrzennego,
- uwzględnia dostępność infrastruktury i uwarunkowania środowiskowe.

Takie podejście zapewnia realizację celów strategicznych gminy oraz umożliwia elastyczne reagowanie na zmieniające się uwarunkowania rozwojowe.

CZĘŚĆ III – USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. RODZAJE STREF PLANISTYCZNYCH WYZNACZONYCH W POG

Obszar planu ogólnego Gminy Kołobrzeg dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Są to wydzielения, poszczególnych wyróżniających się w przestrzeni gminy obszarów, dla których ustala się katalog dopuszczonych przeznaczeń terenu. Uszczegółowienie przeznaczenia następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym Gminy Kołobrzeg wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, o numerach od 1SW do 21SW;
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, o numerach od 1SJ do 148SJ;
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, o numerach od 1SZ do 145SZ;
- d) SU – strefy usługowe, o numerach od 1SU do 193SU;
- e) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego, o numerze 4SH;
- f) SP – strefy gospodarcze, o numerach od 1SP do 30SP;
- g) SI – strefy infrastrukturalne, o numerach od 1SI do 4SI;
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji, o numerach od 1SN do 24SN;
- i) SC – strefy cmentarzy, o numerach od 1SC do 12SC;
- j) SR – strefy produkcji rolniczej, o numerach od 1SR do 15SR;
- k) SG – strefy górnictwa, o numerach od 1SG do 2SG;
- l) SO – strefy otwarte, o numerach od 1SO do 63SO;
- m) SK – strefy komunikacji, o numerach od 1SK do 16SK.

Każda ze stref ma swój podstawowy profil funkcjonalny oraz może mieć dodatkowy profil funkcjonalny, określający sposoby zagospodarowania poszczególnych terenów zgodny z *Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*.

2. CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Załącznik nr 1). Wynika z nich, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy dla poszczególnych stref niż procent wymieniony w tabeli poniżej.

Tabela 16. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

SYMBOL LITEROWY	NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	MIN. UDZIAŁ POW. BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	30%
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	30%

SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	30%
SU	strefa usługowa	30%
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	30%
SP	strefa gospodarcza	20%
SR	strefa produkcji rolniczej	30%
SI	strefa infrastrukturalna	20%
SN	strefa zieleni i rekreacji	50%
SC	strefa cmentarzy	30%
SG	strefa górnictwa	-
SO	strefa otwarta	-
SK	strefa komunikacyjna	-

Jednak zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia, w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Dla stref planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, wymienionych w lit. od a) do g) wyznaczono również obowiązkowo wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 53,00 ha.

Tabela 17. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW		0,5	25	9	35
2SW	teren zieleni naturalnej	1,3	33	14,5	30
3SW	teren wód	1	25	14,5	40
4SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	35	12	50
5SW	teren wód	2	45	19,5	20
6SW	teren wód	1,4	30	15	40
7SW		1,4	35	15,5	40
8SW		0,8	25	12	50
9SW		2	35	15	30
10SW		0,8	40	9	40

11SW		1,2	30	15	40
12SW		1	50	10	30
13SW		1,2	30	15	50
14SW	teren zieleni naturalnej	0,8	40	9	50
15SW	teren zieleni naturalnej	0,8	25	12	50
16SW	teren zieleni naturalnej	0,8	25	12	50
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	30	12	40
18SW		2,6	30	18,5	30
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	25	9	45
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	0,8	25	12	40
21SW		0,8	25	12	45

2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 1316,48 ha.

Tabela 18. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ		1,2	40	11	30
2SJ	teren zieleni naturalnej	1,2	60	12	30
3SJ		1,5	75	8	5
4SJ		1,5	75	9	5
5SJ		0,7	35	11	35
6SJ		1,2	60	11	15
7SJ		0,6	30	9	30
8SJ		0,8	40	9	30
9SJ		0,6	30	9	30
10SJ		0,8	40	11	30
11SJ		0,7	35	11	35
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10,5	30
13SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	11	45
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	12	45
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	10	60
16SJ	teren wód	0,9	35	11	35

17SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	14	55
18SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	9	55
19SJ		0,5	25	9	55
20SJ		0,9	30	9	50
21SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	9	50
22SJ		0	0	0	55
23SJ		0,5	25	9	55
24SJ		0,4	20	9	60
25SJ		0,4	20	8	60
26SJ		0,3	15	9	60
27SJ		0,5	25	9	55
28SJ		0,4	20	9	60
29SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	9	60
30SJ		0,5	15	9	50
31SJ		0,5	15	9	50
32SJ		0,5	15	9	50
33SJ		0,5	15	9	60
34SJ		0,8	25	9	50
35SJ		0,8	25	9	50
36SJ		0,8	25	9	50
37SJ	teren wód	0,6	20	9	50
38SJ	teren wód	0,6	20	9	50
39SJ		0,5	15	9	50
40SJ		0,5	15	9	60
41SJ		0,5	15	9	50
42SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	40
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	40
44SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	40
45SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	25	9	50
46SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	40
47SJ	teren zieleni naturalnej	1,2	30	10	30
48SJ		0,5	25	10	50
49SJ	teren zieleni naturalnej	0,7	35	9	40
50SJ	teren zieleni naturalnej	0,7	35	12	40
51SJ		0,5	25	9	50
52SJ		0,5	25	9	50
53SJ		0,4	20	9	50
54SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	35	13	30
55SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	35	12	30
56SJ		1,4	40	11	40
57SJ		0,9	30	9	50
58SJ		0,9	30	9	50
59SJ	teren wód	1,6	40	11	25

60SJ	teren wód	1,6	40	11	25
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	2	45	16	30
62SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	2	45	16	30
63SJ		0,7	35	12	50
64SJ		0,4	20	9,5	50
65SJ	teren lasu	0,9	40	9,5	40
66SJ	teren lasu	0,9	40	11,5	40
67SJ		0,5	25	9	50
68SJ		0,5	25	9	50
69SJ		0,6	30	9	50
70SJ		0,6	30	9	50
71SJ		0,5	25	9	60
72SJ		0,6	30	12	50
73SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	50
74SJ		0,6	30	12	50
75SJ		0,6	30	12	50
76SJ		0,6	30	12	50
77SJ		0,6	30	12	50
78SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	20	9,5	50
79SJ		0,6	20	9,5	50
80SJ		0,6	20	9,5	50
81SJ		0,4	20	9,5	50
82SJ		0,6	20	12,5	50
83SJ		0,6	30	9	50
84SJ		0,6	30	12	50
85SJ		0,6	20	12	50
86SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	50
87SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	50
88SJ		0,6	30	9	50
89SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	12	50
90SJ		0,6	25	9,5	50
91SJ		0,4	20	9,5	60
92SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	20	9,5	60
93SJ		0,5	25	8,5	60
94SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10,5	60
95SJ		0,7	35	9	20
96SJ	teren wód	2,5	25	9	50
97SJ		0,5	25	9	50
98SJ		0,5	25	9	50
99SJ		1,4	45	10,5	25
100SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1,2	35	12,5	50
101SJ		0,9	45	9	30

102SJ		0,9	45	9	30
103SJ		0,6	30	11	50
104SJ		0,6	30	9,5	50
105SJ		0,6	30	9	50
106SJ		0,7	35	11,5	50
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0	0	0	30
108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0	0	0	30
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	11,5	30
110SJ		0,3	15	9	60
111SJ		0,6	30	9,5	40
112SJ		0,2	10	9	75
113SJ		0,6	30	12	50
114SJ		0,6	30	12	50
115SJ		0,6	30	12	45
116SJ		0,6	30	9	50
117SJ		0,6	30	9	50
118SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
119SJ		0,8	40	12	30
120SJ	teren zieleni naturalnej	0,8	40	10	50
121SJ		0,3	15	9	60
122SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
123SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	9	60
124SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	20	9	60
125SJ	teren zieleni naturalnej	0,1	0,6	6,5	95
126SJ		0,4	20	12	60
127SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	33	9	30
128SJ		0,5	15	12	55
129SJ		0,9	45	12	30
130SJ		0,6	30	9	50
131SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
132SJ		0,5	25	9	50
133SJ		0,6	30	12	50
134SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
135SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	40
136SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
137SJ	teren lasu	0,5	25	9	40
138SJ	teren lasu	0,4	20	9	50
139SJ		0,6	30	9	30
140SJ		0,2	10	9	60
141SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50

142SJ		0,2	10	9	60
143SJ		0,4	20	9	60
144SJ		0,6	30	10	40
145SJ		0,5	25	9	60
146SJ		0,6	30	9	50
147SJ		0,4	20	9	50
148SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	9	50

2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 468,88 ha.

Tabela 19. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	10	40
2SZ		0,6	20	10	60
3SZ		0,6	20	10	60
4SZ		0,6	20	10	60
5SZ		0,8	25	10	55
6SZ		0,8	25	10	55
7SZ		0,8	25	10	55
8SZ	teren wód	0,3	15	10	65
9SZ		0,8	25	10	55
10SZ		0,5	25	10	55
11SZ		0,5	25	10	55
12SZ		0,5	25	10	55
13SZ		0,5	25	10	55
14SZ		0,5	25	10	55
15SZ	teren usług	0,7	35	10	40
16SZ		0,5	25	9	55
17SZ		0,5	25	9	55
18SZ		0,5	25	9	55
19SZ		0,4	20	9	50
20SZ		0,6	30	9	40
21SZ		0,4	20	9	50
22SZ		0,5	25	7	50
23SZ		0,4	20	9	60
24SZ		0,4	20	8	60
25SZ		0,6	30	9	40
26SZ		0,5	15	9	50
27SZ		0,5	15	9	50
28SZ		0,8	25	9	50
29SZ	teren zieleni naturalnej	0,8	25	9	50
30SZ	teren zieleni naturalnej	0,8	25	9	50
31SZ		0,8	25	9	50

32SZ		0,8	25	10	50
33SZ		0,8	25	10	50
34SZ	teren wód	0,8	25	9	50
35SZ		0,6	20	9	55
36SZ		0,8	25	10	50
37SZ		0,8	25	10	50
38SZ		0,8	25	10	50
39SZ		0,8	25	10	50
40SZ		0,9	30	10	50
41SZ		0,6	20	10	50
42SZ		0,6	20	10	50
43SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	10	30
44SZ		0,3	13	9	65
45SZ	teren usług	0,3	15	10	70
46SZ		0,2	10	9	70
47SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,3	15	9	70
48SZ		0,3	15	9	70
49SZ		0,3	15	9	70
50SZ		0,4	20	10,5	60
51SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,4	20	9	70
52SZ		0,4	20	12	70
53SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,4	20	9	70
54SZ		0,6	30	9	50
55SZ	teren usług	0,6	30	9	50
56SZ		0,5	25	9	50
57SZ	teren usług	0,6	30	9	50
58SZ		0,4	20	9	70
59SZ		0,5	25	9	55
60SZ		0,8	40	9	30
61SZ		0,6	30	9	50
62SZ		0,7	35	10	50
63SZ		0,8	40	9	50
64SZ		0,8	40	9	50
65SZ	teren usług	0,7	35	9,5	40
66SZ		0,4	20	9,5	40
67SZ		0,6	30	11	40
68SZ		0,9	30	11	50
69SZ		0,6	30	9	60
70SZ		0,5	25	9	50
71SZ		0,1	5	9	50
72SZ		0,6	30	9	40
73SZ		0,6	30	9	40
74SZ		0,6	30	12	50
75SZ		0,6	30	12	50
76SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,3	30	12	50
77SZ		0,6	30	12	50
78SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,3	30	12	50
79SZ		0,6	30	12	50

80SZ		0,5	25	9,5	40
81SZ		0,6	30	12	50
82SZ		0,6	30	12	50
83SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,3	30	12	50
84SZ		0,6	30	12	50
85SZ		0,6	30	12	50
86SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,3	30	12	50
87SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,3	30	12	50
88SZ		0,6	30	12	50
89SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,3	30	12	50
90SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wód	0,3	30	12	50
91SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wód	0,3	30	12	50
92SZ		0,6	30	12	50
93SZ		0,6	30	12	50
94SZ		0,6	30	12	40
95SZ		0,6	25	12	40
96SZ		0,6	20	14	40
97SZ		0,6	25	9,5	40
98SZ		0,6	25	9,5	40
99SZ		0,6	25	9,5	40
100SZ		0,6	25	9,5	40
101SZ		0,6	25	9,5	40
102SZ		0,6	25	9,5	40
103SZ		0,6	25	9,5	50
104SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,5	25	9	60
105SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,3	15	9	60
106SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,5	25	9	60
107SZ		0,6	30	9	40
108SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	35	9	40
109SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	35	9	40
110SZ		0,6	30	9,5	40
111SZ		0,4	20	9	50
112SZ		0,6	30	12	50
113SZ		0,6	30	12	50
114SZ		0,6	30	12	50
115SZ		0,6	30	12	50
116SZ		0,6	30	12	50
117SZ		0,6	30	12	50
118SZ		0,6	30	12	50
119SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,6	30	12	50
120SZ		0,6	30	12	50
121SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	12	50

122SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	12	50
123SZ		0,6	30	9	50
124SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	30	9	40
125SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,4	20	9	50
126SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,6	30	10,5	30
127SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu	0,4	20	9	40
128SZ		0,6	30	9	40
129SZ		0,6	30	9	40
130SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,3	15	10	75
131SZ		0,5	25	9,5	50
132SZ	teren usług	0,5	25	9	50
133SZ		0,4	20	9,5	40
134SZ		0,6	30	12	50
135SZ		0,6	30	9	30
136SZ		0,6	30	10	50
137SZ		0,6	30	10	50
138SZ		0,3	15	9	60
139SZ		0,3	15	10	65
140SZ		0,2	10	10	70
141SZ		0,4	20	10	60
142SZ	teren zieleni naturalnej	0,9	30	10	50
143SZ	teren zieleni naturalnej	0,9	30	10	50
144SZ	teren zieleni naturalnej	0,9	30	10	50
145SZ	teren zieleni naturalnej	0,9	30	10	50

Działalność prowadzona w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową powinna być realizowana z uwzględnieniem zasad ograniczania uciążliwości wskazanych dla strefy gospodarczej, w szczególności w zakresie ochrony terenów mieszkaniowych przed ponadnormatywnym oddziaływaniem, takim jak hałas, zapylenie, emisja spalin lub substancje złownone.

2.4. Strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 488,70 ha.

Tabela 20. Strefa usługowa

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU		0,7	35	9	40
2SU		0,4	20	6	60
3SU		0,4	20	8	60
4SU		0,7	35	9	40
5SU		0,4	20	30	50
6SU		0,5	25	9	55
7SU		0,6	30	9	50

8SU	teren składów i magazynów	0,9	30	12	40
9SU		0,9	30	9	50
10SU		0,2	10	9	60
11SU		0,4	20	9	60
12SU	teren składów i magazynów	0,4	20	10	40
13SU		0,6	30	9	30
14SU		0,6	30	10	60
15SU		0,4	20	10	45
16SU		0,6	20	9	60
17SU		0,6	20	13,5	40
18SU		0,6	30	15	50
19SU		0,8	40	9	30
20SU		0,4	20	25	60
21SU		1,2	30	12	30
22SU		0,1	10	6	70
23SU		0,9	30	9	40
24SU		0,9	30	9	40
25SU		0,4	20	6	60
26SU		0,4	20	6	60
27SU		0,1	3	6	70
28SU		0,2	10	9	60
29SU		0,8	25	10	40
30SU	teren składów i magazynów	0,4	20	9,5	40
31SU		0,5	25	9,5	40
32SU		0,4	20	6	60
33SU		0,6	55	6	30
34SU		0,1	10	6	70
35SU		0,6	55	6	30
36SU		0,9	25	9	20
37SU		0,9	25	15	50
38SU		0,9	30	10	20
39SU		0,9	25	20	30
40SU		1	25	13	30
41SU	teren składów i magazynów	1,3	30	13	30
42SU	teren składów i magazynów	1,3	30	13	20
43SU		0,8	30	18	30
44SU	teren składów i magazynów	1,3	30	13	30
45SU	teren składów i magazynów	1,2	40	15	30
46SU	teren składów i magazynów	1,2	40	15	10
47SU		0,8	40	9	40
48SU	teren składów i magazynów	1,5	50	12	30
49SU	teren elektrowni słonecznej	1,5	30	10	50
50SU		1,2	40	12	30
51SU		0,5	50	5	30
52SU		0,8	70	6,5	30
53SU		0,8	40	8	20
54SU		1	50	12	10
55SU		0,8	40	8	20
56SU		1,1	35	11	40
57SU		1	50	9,5	40
58SU	teren składów i magazynów	1,1	55	9	10
59SU		0,4	20	15	50

60SU	teren składów i magazynów	0,7	35	12	30
61SU	teren zieleni naturalnej	1,5	50	16	30
62SU		1,4	70	11	30
63SU		1,2	60	7,5	5
64SU		1,2	60	15	30
65SU		1,6	40	15	30
66SU		1,2	60	15	20
67SU	teren składów i magazynów	1,1	55	10	30
68SU		1,1	55	10	30
69SU		1,1	55	10	30
70SU		0,5	15	9	60
71SU		0,6	30	9	30
72SU		0,1	10	6	70
73SU		0,6	30	9	30
74SU		0,4	20	6	60
75SU	teren składów i magazynów	0,6	30	9	20
76SU		0,1	10	6	25
77SU		0,1	10	6	25
78SU		0,4	20	6	60
79SU		0,1	10	6	50
80SU		0,6	20	12	40
81SU		0,2	20	6	60
82SU		0,5	25	10	50
83SU		0,1	10	6	70
84SU		0,2	20	5,5	30
85SU		0,7	33	8	30
86SU		0,2	20	6	50
87SU		0,6	30	8,5	30
88SU		1,6	40	11	30
89SU		1,8	40	11	35
90SU		1,4	35	11	35
91SU		1,4	35	11	35
92SU		1,4	35	11	35
93SU		1,4	35	11	35
94SU		1,6	40	11	45
95SU		1,8	40	11	35
96SU		2	40	11	30
97SU	teren składów i magazynów	0,7	35	11,5	30
98SU		1,3	35	12	50
99SU		1,6	40	11	35
100SU		1,2	30	11	45
101SU		1,2	30	11	45
102SU		1,2	30	11	40
103SU		2	35	15	30
104SU		0,8	25	11	45
105SU		0,9	30	9	40
106SU		0,6	30	7	25
107SU		1,2	30	11	20
108SU		1,2	30	11	30
109SU		2	30	11	45
110SU		1,2	40	11	40
111SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	10	60

112SU		0,6	30	6	50
113SU		1,6	40	15	35
114SU	teren wód	2	50	8	40
115SU	teren wód	1,8	60	11	30
116SU		1,4	35	11	40
117SU		1,2	30	13	45
118SU		1,2	30	11	45
119SU		0,8	40	8	30
120SU		1,1	35	15	30
121SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	11	20
122SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	9	40
123SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	11	40
124SU		1,1	35	25	40
125SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	11	40
126SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	12	30
127SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	16	35
128SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	7	15
129SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	20	17	30
130SU	teren wód	2,5	25	9	50
131SU	teren lasu, teren wód	1,2	30	12	30
132SU	teren lasu, teren wód	0,6	20	8	60
133SU		2	45	16	30
134SU		1,5	35	14	30
135SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	11	50
136SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	11	40
137SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	40
138SU	teren składów i magazynów	1,6	70	11	30
139SU		0,5	25	11	50
140SU	teren składów i magazynów	1,1	55	11	40
141SU		0,4	20	9	60
142SU		0,4	20	10,5	60
143SU		0,9	90	7,5	5
144SU		0,6	30	25	50
145SU		0,6	30	9	50
146SU	teren zieleni naturalnej	0,2	20	5	15
147SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	12	40
148SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	11	40
149SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,1	35	11	40
150SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	40
151SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	7	40

152SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	30	15	40
153SU	teren wód	2,6	40	25	35
154SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	25	15	40
155SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	11	40
156SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	11	40
157SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	40
158SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	11	45
159SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	35	11	40
160SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	11	40
161SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,3	65	10	25
162SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	25	11	45
163SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	9	25
164SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	25	14	40
165SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	33	15	30
166SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	35	11	40
167SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	35	12,5	40
168SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	35	10,5	40
169SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	35	9	40
170SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	35	9	40
171SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	35	17	40
172SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	15	8	20
173SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	15	35
174SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	35
175SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	16	40
176SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	35	12	45
177SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	8	10
178SU		0,7	65	5	10
179SU		0,7	70	6	30
180SU		1,9	95	12	30
181SU	teren zieleni naturalnej	2,6	45	25	35
182SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	80	12	0
183SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	9	30
184SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	25	11	40

185SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	11	30
186SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	8	30
187SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	9	30
188SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	14,5	30
189SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,3	15	9	30
190SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	50	20	30
191SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	9	25
192SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	30

2.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 55,04 ha.

Tabela 21. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	15	30
2SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	15	10
3SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	2,1	70	15	10
4SH	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,2	40	13	25

2.6. Strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 149,41 ha.

Tabela 22. Strefa gospodarcza

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40

2SP		0,6	20	10	40
3SP		0,6	20	10	40
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	20	10	30
5SP	teren usług	0,4	20	12	50
6SP	teren usług	0,6	30	8,5	20
7SP	teren usług, teren wód	0,3	25	7,5	25
8SP	teren usług	0,2	20	7	50
9SP	teren usług	0,7	35	9	25
10SP	teren usług	0,6	30	8,5	20
11SP	teren usług	0,8	40	7,5	15
12SP	teren usług	0,7	35	10	30
13SP	teren usług	0,6	30	10	30
14SP		0,5	25	12	50
15SP		0,8	40	10	35
16SP	teren usług	1,2	60	9	20
17SP	teren usług	1,5	50	15	20
18SP	teren usług	1,2	60	9	20
19SP	teren usług	0,8	40	12	25
20SP	teren usług	0,5	25	12	50
21SP		0,4	20	9	50
22SP		0,6	30	10	20
23SP	teren usług	1	50	9	30
24SP	teren zieleni naturalnej	1	50	10	30
25SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	40	15	20
26SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	40	15	20
27SP	teren usług	1,2	40	15	30
28SP	teren usług	1,5	50	15	30
29SP		1,2	30	15	20
30SP		1,2	30	15	20

W granicach strefy dopuszczone funkcje i formy zagospodarowania powinny być realizowane w sposób niepowodujący negatywnego oddziaływania na ludzi, w szczególności na tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Działalność produkcyjna, gospodarcza, rolnicza lub infrastrukturalna nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym w zakresie hałasu, zapylenia, emisji spalin, substancji złośliwych oraz innych oddziaływań mogących pogarszać warunki zamieszkania. Szczegółowe rozwiązania ograniczające potencjalne uciążliwości powinny być doprecyzowywane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w toku procedur inwestycyjnych prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych.

2.7. Strefa produkcji rolnej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 232,86 ha.

Tabela 23. Strefa produkcji rolnej

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren wód	0,4	20	8	20
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni	0,8	25	10	50
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	9	70
4SR	teren wód	0,1	10	12	50
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	1,5	50	12	10
6SR	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	0,6	0,3	12	40
7SR		0,6	30	12	15
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	5	80
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,1	10	12	70
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,1	10	12	70
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,1	10	12	70
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,2	15	9	30
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,1	10	12	70
14SR		0,9	45	25	20
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,4	20	9	60

W odniesieniu do działalności prowadzonej w granicach strefy produkcji rolnej zastosowanie mają również zasady ograniczania uciążliwości wskazane dla strefy gospodarczej, w szczególności w zakresie niedopuszczania do ponadnormatywnego oddziaływania na tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

2.8. Strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. W strefie znajduje się łącznie 94,08 ha.

Tabela 24. Strefa infrastrukturalna

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
------------	------------------	--	--	----------------------------------	---

1SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	10	12	30
2SI	teren produkcji	2,1	70	12	20
3SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				80
4SI	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20

W granicach strefy infrastrukturalnej zastosowanie mają odpowiednio zasady ograniczania uciążliwości wskazane dla strefy gospodarczej, w szczególności w zakresie niedopuszczania do ponadnormatywnego oddziaływania na ludzi oraz na tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

2.9. Strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 133,59 ha.

Tabela 25. Strefa zieleni i rekreacji

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji				50
2SN		0,4	20	6	60
3SN		0	0	0	60
4SN		0,2	20	5	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	11	70
6SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	40
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	11	70
9SN		0,1	10	4	70
10SN		0,2	20	5	50
11SN		0,4	20	6	60
12SN	teren usług turystyki	0,6	20	12	50
13SN	teren zieleni naturalnej				75
14SN	teren zieleni naturalnej	0	0	0	50
15SN	teren zieleni naturalnej	0,1	10	5	60
16SN	teren zieleni naturalnej	0,2	20	5	50
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,2	20	5	50
18SN					50
19SN		0,1	10	5	70

20SN		0	0	0	60
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,2	20	4,5	60
22SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	15	15	70
23SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				50

2.10. Strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 6,56 ha.

Tabela 26. Strefa cmentarzy

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna naziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC					50
2SC					50
3SC					50
4SC					50
5SC					50
6SC					50
7SC					50
8SC					50
9SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,2	5	10	70
10SC					50
11SC					50
12SC					50

W granicach stref cmentarzy (SC) ujęto zarówno cmentarze czynne, jak i nieczynne cmentarze zabytkowe, w tym dawne założenia cmentarne o wartościach historycznych, kulturowych i krajobrazowych.

Dla cmentarzy czynnych zastosowanie mają wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczące warunków sanitarnych właściwych dla lokalizacji i funkcjonowania cmentarzy. Dotyczy to zachowania wymaganych odległości od zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

Nieczynne cmentarze zabytkowe ujęto również w strefie SC z uwagi na potrzebę zachowania ich historycznej funkcji, czytelności w strukturze przestrzennej oraz wartości kulturowych i sepulkralnych. Dla tych terenów podstawowe znaczenie mają przepisy dotyczące ochrony zabytków oraz zasady ochrony historycznych założeń cmentarnych, w tym zachowanie zieleni, układu przestrzennego i istniejących elementów sepulkralnych.

Wyznaczenie strefy SC w planie ogólnym nie zwalnia z obowiązku stosowania przepisów odrębnych. Szczegółowe warunki zagospodarowania czynnych cmentarzy, nieczynnych cmentarzy zabytkowych oraz ich otoczenia powinny być uwzględniane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w toku procedur inwestycyjnych.

2.11. Strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W strefie znajduje się łącznie 21,14 ha.

Tabela 27. Strefa górnictwa

Oznaczenie	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	10
2SG	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

W granicach stref górnictwa i wydobywania (SG) ewentualna eksploatacja kopalin powinna być prowadzona w sposób niepowodujący negatywnego oddziaływania na ludzi, w szczególności na tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej. Działalność wydobywcza nie może powodować ponadnormatywnych uciążliwości, w tym w zakresie hałasu, zapylenia, drgań, emisji spalin oraz innych oddziaływań mogących pogarszać warunki zamieszkania.

Wyznaczenie strefy górnictwa i wydobywania w planie ogólnym nie przesądza o możliwości prowadzenia eksploatacji bez spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, prawa geologicznego i górniczego oraz przepisów dotyczących oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Szczegółowe warunki prowadzenia działalności wydobywczej, w tym rozwiązania ograniczające jej oddziaływanie na tereny sąsiednie, powinny być określone na dalszych etapach procedur planistycznych i inwestycyjnych.

2.12. Strefa otwarta

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. Strefy te zajmują łącznie 11 007,53 ha. W strefach tych dopuszczono lokalizację odnawialnych źródeł energii, przy czym tereny elektrowni wiatrowej dopuszczono tylko na obszarze istniejących elektrowni oraz na niewielkiej części w południowo-wschodniej części gminy (zachowując standardy odległości od budynków mieszkalnych). Tereny elektrowni słonecznej oraz tereny biogazowni dopuszczono wyłącznie poza formami ochrony przyrody oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Tabela 28. Strefa otwarta

Oznaczenie	Profil dodatkowy
1SO	teren elektrowni wiatrowej
2SO	teren elektrowni wiatrowej
3SO	teren elektrowni wiatrowej
4SO	teren elektrowni wiatrowej
5SO	teren elektrowni wiatrowej
6SO	teren elektrowni wiatrowej
7SO	teren elektrowni wiatrowej
8SO	teren elektrowni wiatrowej
9SO	teren elektrowni wiatrowej
10SO	teren elektrowni wiatrowej
11SO	teren elektrowni wiatrowej
12SO	teren elektrowni wiatrowej
13SO	teren elektrowni wiatrowej
14SO	teren elektrowni wiatrowej
15SO	teren elektrowni wiatrowej
16SO	teren zieleni urządzonej
17SO	teren elektrowni wiatrowej
18SO	teren elektrowni wiatrowej
19SO	teren zieleni urządzonej
20SO	teren zieleni urządzonej
21SO	teren zieleni urządzonej
22SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
23SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
24SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
25SO	teren zieleni urządzonej
26SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
27SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
28SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej
29SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
30SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
31SO	teren zieleni urządzonej
32SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
33SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
34SO	teren zieleni urządzonej
35SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
36SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
37SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
38SO	teren zieleni urządzonej
39SO	teren zieleni urządzonej
40SO	
41SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
42SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
43SO	teren zieleni urządzonej
44SO	teren zieleni urządzonej
45SO	teren zieleni urządzonej
46SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
47SO	teren zieleni urządzonej
48SO	teren zieleni urządzonej
49SO	teren zieleni urządzonej
50SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

51SO	teren zieleni urządzonej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren elektrowni wiatrowej
52SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
53SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
54SO	teren elektrowni wiatrowej
55SO	teren elektrowni wiatrowej
56SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
57SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
58SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
59SO	teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
60SO	teren zieleni urządzonej
61SO	
62SO	
63SO	

W granicach stref otwartych (SO), w których dopuszczono możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Lokalizacja elektrowni wiatrowych oraz lokalizacja istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej w ich sąsiedztwie wymaga zachowania minimalnych odległości określonych w przepisach odrębnych. Wyznaczenie w planie ogólnym strefy SO z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni wiatrowych nie przesądza o możliwości realizacji takiej inwestycji bez spełnienia wymogów ustawowych, w tym dotyczących ochrony terenów mieszkaniowych przed negatywnym oddziaływaniem elektrowni wiatrowych.

Szczegółowa ocena możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych, w tym ich odległości od zabudowy mieszkaniowej oraz wpływu na zdrowie ludzi i warunki zamieszkania, powinna następować na dalszych etapach procedur planistycznych i inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla strefy 58SO obejmującej obszar rezerwatu przyrody „Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem” wyznaczono dodatkowo minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%.

2.13. Strefa komunikacji

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W strefie znajduje się łącznie 255,31 ha.

Tabela 29. Strefa komunikacji

Oznaczenie	Profil dodatkowy
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
2SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
3SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
4SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
5SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
6SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
7SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
8SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
9SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
10SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

11SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
12SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
13SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
14SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
15SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód
16SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

3. FAKULTATYWNE ELEMENTY PLANU OGÓLNEGO

Zgodnie z przepisem zawartym w art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o pizp w planie ogólnym można określić: obszary uzupełnień zabudowy, obszary zabudowy śródmiejskiej oraz gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

3.1. Obszary uzupełnień zabudowy (OUZ)

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając:

- lokalne uwarunkowania w tym inwentaryzację zagospodarowania i obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- politykę przestrzenną gminy w tym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- wydane decyzje o warunkach zabudowy,
- granice działek ewidencyjnych.

Obszar gminy Kołobrzeg niemal w całości pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyjątek stanowią tereny w zachodniej części obrębu Dźwirzyno, na których częściowo wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono na terenie miejscowości Grzybowo i Dźwirzyno, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, lecz w przypadku ich potencjalnego uchylenia doszłoby do całkowitego pozbawienia podstawowego dokumentu planistycznego na ich obszarze. W pozostałych częściach gminy w przypadku uchylecia miejscowego planu ważność zyskuje wówczas część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIV/198/97 z dn. 30.12.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 4, poz. 23 z 25.02.1998 r.), który to w ramach poszczególnych procedur planistycznych tracił ważność na rzecz nowo uchwalonego planu. Ww. plan swym oryginalnym zasięgiem nie obejmował miejscowości Dźwirzyno i Grzybowo, w związku z czym zdecydowano się na rozszerzenie OUZ w przedstawionym zakresie.

Ponadto, obszar OUZ wyznaczono na niewielkim fragmencie gminy, na którym nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten obejmuje części działek nr 234/67, 234/68 i 234/100 obr. Dźwirzyno.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **7 450 002,99 m²**, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa w §1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

3.2. Obszary zabudowy śródmiejskiej

Obszary zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej. Wyznaczenie go w planie ogólnym pozwala na ustalenie w mpzp powierzchni biologicznie czynnej na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy w planie ogólnym. Gmina Kołobrzeg jest gminą wiejską, w której nie występuje

zwarta zabudowa o charakterze śródmiejskim, w związku z czym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

3.3. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Celem wyznaczenia gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej jest zapewnienie dogodnej komunikacji pieszej pomiędzy szkołami i zielenią publiczną a terenami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 13f ust.4 ustawy o pizp *„W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”*

W gminie Kołobrzeg nie ma zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową a tym samym nie wyznacza się nowych stref z funkcją mieszkaniową w gminie poza zwartą zabudową istniejących miejscowości oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z czym nie ma potrzeby wyznaczania dodatkowych wytycznych związanych z lokalizacją funkcji mieszkaniowej w strefach.

4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13 B USTAWY O PIZP

Uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi podstawowy element kształtowania ustaleń planu ogólnego. Zakres tych uwarunkowań obejmuje zarówno aspekty środowiskowe, społeczne i gospodarcze, jak i istniejącą strukturę przestrzenną, stan zagospodarowania terenu oraz dostępność infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

W planie ogólnym gminy Kołobrzeg uwarunkowania te zostały uwzględnione w sposób kompleksowy, z uwzględnieniem ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, Strategii Rozwoju Gminy Kołobrzeg oraz innych uwarunkowań zewnętrznych i lokalnych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają w szczególności potrzebę zachowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i krajobrazu, racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury oraz koncentracji zabudowy w obszarach predysponowanych do rozwoju, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

1) Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026–2035 wyznacza ogólne kierunki polityki rozwojowej gminy oraz określa jej kluczowe wyzwania, cele strategiczne i kierunki działań. Zawiera również model funkcjonalno-przestrzenny, który – mimo ogólnego charakteru – wskazuje podstawowe elementy struktury przestrzennej gminy, obejmujące m.in. funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe, rolnicze i przyrodnicze, a także identyfikuje obszary problemowe oraz tereny o szczególnym potencjale rozwojowym.

Przy formułowaniu ustaleń planu ogólnego uwzględniono kierunki działań Strategii odnoszące się do zagadnień przestrzennych, w szczególności w zakresie aktywnego planowania przestrzennego, rozwoju infrastruktury oraz ochrony środowiska. Zapisy te stanowią istotne wytyczne dla prowadzenia zrównoważonej polityki przestrzennej, ukierunkowanej na ograniczanie niekontrolowanej suburbanizacji oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią.

Jednocześnie model funkcjonalno-przestrzenny zawarty w Strategii ma charakter ramowy i nie odzwierciedla w pełni aktualnych procesów przestrzennych zachodzących w gminie. W związku z tym przy określaniu uwarunkowań dla planu ogólnego kluczowe znaczenie miały rekomendacje dotyczące prowadzenia polityki przestrzennej, w szczególności w zakresie ochrony terenów o wysokich wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy oraz utrzymania i kontynuacji istniejącej struktury przestrzennej i form zabudowy.

Dopuszcza się przy tym lokalizowanie nowej zabudowy, w tym mieszkaniowej, przede wszystkim w obrębie istniejącej struktury osadniczej, poprzez uzupełnianie miejscowości, przy uwzględnieniu dostępności infrastruktury technicznej, co stanowi kluczowy warunek wyznaczania nowych terenów pod zabudowę.

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego został przyjęty uchwałą nr XVII/214/20 z dnia 24 czerwca 2020 r. Informacje i wnioski Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego do planu ogólnego Gminy Kołobrzeg zostały przekazane za pośrednictwem uchwały nr 1201/24 Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 lipca 2024 r. w sprawie wniosków do planu ogólnego gminy Kołobrzeg.

Ustalenia planu ogólnego gminy Kołobrzeg pozostają zgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, co znajduje odzwierciedlenie w przyjętych rozwiązaniach przestrzennych oraz strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy. Zgodność ta przejawia się w szczególności w uwzględnieniu kierunków rozwoju dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego, przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy, wzmacniania powiązań komunikacyjnych oraz kształtowania spójnej struktury osadniczej.

W zakresie ochrony środowiska i systemów przyrodniczych wyznaczono strefy SO – strefy otwarte, obejmujące obszary korytarzy ekologicznych oraz proponowanych form ochrony przyrody, co odpowiada zaleceniom planu województwa dotyczącym zachowania ciągłości systemów przyrodniczych oraz ograniczania presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo.

W zakresie rozwoju systemu transportowego i poprawy dostępności komunikacyjnej wyznaczono strefy SK – strefy komunikacyjne, obejmujące tereny głównych dróg oraz linii kolejowych, w tym inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowej nr 402. Rozwiązanie to zapewnia zgodność z kierunkami rozwoju infrastruktury transportowej określonymi w planie województwa oraz umożliwia dalsze wzmacnianie powiązań regionalnych.

Ponadto wyznaczenie stref SU – stref usługowych oraz stref SN – stref zieleni i rekreacji umożliwia realizację celów związanych z rozwojem funkcji usługowych, poprawą jakości przestrzeni publicznych oraz zwiększaniem udziału terenów zieleni w strukturze gminy. Jednocześnie rozwiązania te sprzyjają ograniczaniu transportochłonności oraz poprawie warunków życia mieszkańców.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania uwzględniają również kierunki wskazane w planie województwa dotyczące przeciwdziałania niekontrolowanej suburbanizacji poprzez koncentrację zabudowy w istniejących jednostkach osadniczych oraz racjonalne wykorzystanie terenów już przeznaczonych pod zabudowę.

W konsekwencji ustalenia planu ogólnego gminy Kołobrzeg pozostają spójne z polityką przestrzenną województwa, zapewniając jednocześnie realizację celów ponadlokalnych przy zachowaniu specyfiki i uwarunkowań lokalnych gminy.

3) Sposób uwzględnienia uwarunkowań, o których mowa w art. 13 b pkt 3 ustawy o pizp

uwarunkowania	występowanie uwarunkowania na obszarze gminy	sposób uwzględnienia w POG
formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Gmina Kołobrzeg znajduje się w granicach obszarów podlegających prawnej ochronie przyrody w myśl ustawy o ochronie przyrody, do których należą: • Rezerwat przyrody Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem • Obszar Chronionego Krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski • Obszar Natura 2000 PLH320017 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski • Obszar Natura 2000 PLH320007 Dorzecze Parsęty • Obszar Natura 2000 PLB320010 Wybrzeże Trzebiatowskie • Obszar Natura 2000 PLB990003 Zatoka Pomorska • 15 pomników przyrody	W granicach form ochrony przyrody wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte SO z ograniczeniem możliwości zabudowy. Z uwagi na występowanie form ochrony przyrody na znacznej części obszaru gminy, nowe strefy przeznaczone pod zabudowę, niewynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowią mniejszość i zostały wyznaczone przede wszystkim w ramach zwartej struktury istniejących miejscowości, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy. Nie wyznaczono nowych stref przeznaczonych pod zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody. Dla obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski PLH320017 ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 31 marca 2014 r., zmienionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 28 czerwca 2017 r. W planie zadań ochronnych określono cele działań ochronnych odnoszące się m.in. do zachowania ciągłości ekologicznej rzek i kanałów, umożliwiającej migrację ryb dwuśrodowiskowych, utrzymania naturalnego charakteru cieków oraz procesów kształtujących ich koryta i brzegi, zachowania płatów siedliska 1330 — solniska nadmorskie, w tym poprzez ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe, a także ograniczania nadmiernej presji turystyczno-rekreacyjnej na lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich oraz na tereny torfowiskowe między Dźwirzynem a Grzybowem. W związku z powyższym zweryfikowano ustalenia projektu planu ogólnego dla stref planistycznych położonych w granicach obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski PLH320017, w szczególności dla stref zieleni i rekreacji, stref usługowych, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz stref otwartych. Przeanalizowano, czy ustalenia planu mogą powodować pogorszenie stanu siedlisk przyrodniczych, zakłócenie ciągłości ekologicznej cieków, zwiększenie presji inwestycyjnej lub turystyczno-rekreacyjnej na obszary wrażliwe, w tym siedliska nadmorskie, torfowiska, lasy na wydmach oraz tereny trwałych użytków zielonych. W wyniku weryfikacji część terenów dotychczas wskazanych jako strefy zieleni i rekreacji przekwalifikowano do stref otwartych SO, ograniczając możliwość wprowadzania funkcji mogących zwiększać presję inwestycyjną i rekreacyjną na obszary przyrodniczo wrażliwe. W

		strefach otwartych położonych w granicach obszaru Natura 2000 wykluczono z profilu dodatkowego teren elektrowni słonecznej oraz teren biogazowni, co ogranicza możliwość przekształceń powierzchni terenu, zmian sposobu użytkowania gruntów oraz potencjalnego oddziaływania na stosunki wodne, siedliska przyrodnicze i gatunki objęte ochroną. W odniesieniu do stref usługowych i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną dostosowano ich granice oraz wskaźniki urbanistyczne tak, aby odpowiadały bezpośrednio terenom wyznaczonym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące plany miejscowe stanowią akty prawa miejscowego, które dopuściły już możliwość realizacji zabudowy na tych terenach, natomiast projekt planu ogólnego w tym zakresie stanowi przetransponowanie istniejących ustaleń planistycznych, bez rozszerzania presji inwestycyjnej na nowe obszary cenne przyrodniczo. Na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zieleni publiczną wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN. W profilu dodatkowym tych stref dopuszczono teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii oraz teren usług turystyki, przy jednoczesnym ograniczeniu maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 10% oraz ustaleniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 70%. Przyjęte parametry zachowują dominujący przyrodniczo-rekreacyjny charakter terenów oraz ograniczają możliwość ich intensywnego zagospodarowania. Wprowadzenie niewielkiego udziału funkcji towarzyszących zieleni publicznej nie powinno powodować znacząco negatywnego oddziaływania na przedmioty i cele ochrony obszaru Natura 2000, ponieważ nie prowadzi do istotnego ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej, nie przesądza o realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i podlega dalszej ocenie na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz procedur inwestycyjnych. Ustalenia planu ogólnego nie wprowadzają rozwiązań, które bezpośrednio przesądzałyby o realizacji przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty i cele ochrony obszaru Natura 2000. Plan ogólny określa strefy planistyczne w sposób ogólny, natomiast szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym rozwiązania ograniczające wpływ na siedliska przyrodnicze, ciągłość ekologiczną cieków oraz presję turystyczno-rekreacyjną, powinny być
--	--	--

		doprecyzowywane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w toku procedur inwestycyjnych. Dla terenów położonych w granicach lub w sąsiedztwie obszaru Natura 2000 konieczne jest zachowanie wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody, w tym zakazu podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000. Dotyczy to w szczególności działań mogących prowadzić do pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych, zaburzenia stosunków wodnych, przekształcenia naturalnego charakteru cieków, zwiększenia presji rekreacyjnej na siedliska wydmore i torfowiskowe oraz ograniczenia możliwości migracji gatunków związanych ze środowiskiem wodnym. W świetle przeprowadzonej weryfikacji wskazano, że realizacja ustaleń projektu planu ogólnego, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz celów działań ochronnych określonych w planie zadań ochronnych, nie powinna powodować znacząco negatywnego oddziaływania na przedmioty i cele ochrony obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski PLH320017. W granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych oraz uchwały dotyczącej tego obszaru. Obejmują one w szczególności zakazy odnoszące się do ochrony zadrzewień, zachowania naturalnej rzeźby terenu, ochrony stosunków wodnych oraz ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, a także w pasie 200 m od linii brzegów klifowych oraz pasa technicznego brzegu morskiego, z uwzględnieniem wyjątków przewidzianych w przepisach odrębnych. W związku z powyższym zweryfikowano ustalenia projektu planu ogólnego dla stref położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Dla stref usługowych przeanalizowano zakres dopuszczonych funkcji i profili dodatkowych w odniesieniu do zakazów obowiązujących w granicach obszaru chronionego krajobrazu. Ustalenia planu ogólnego należy interpretować z uwzględnieniem przepisów odrębnych, które mają charakter nadrzędny wobec ogólnych ustaleń planistycznych. Wyznaczenie strefy usługowej w planie ogólnym nie oznacza możliwości realizacji zabudowy lub zagospodarowania sprzecznego z zakazami obowiązującymi w obszarze chronionego krajobrazu. Ewentualne zagospodarowanie terenów w granicach stref usługowych będzie wymagało każdorazowego uwzględnienia zakazów i
--	--	--

		ograniczeń wynikających z ochrony obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w szczególności w zakresie zachowania zadrzewień, ochrony naturalnej rzeźby terenu, ochrony stosunków wodnych oraz ograniczeń dotyczących lokalizacji nowych obiektów budowlanych w sąsiedztwie wód i brzegu morskiego. Szczegółowa ocena możliwości realizacji konkretnych zamierzeń inwestycyjnych powinna następować na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz procedur inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. W świetle przeprowadzonej weryfikacji ustalenia projektu planu ogólnego, po wprowadzonych korektach, nie są sprzeczne z zakazami obowiązującymi w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. W odniesieniu do obszaru Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB990003 zweryfikowano ustalenia projektu planu ogólnego dla terenów nadmorskich położonych w jego sąsiedztwie. Obszar ten ma znaczenie dla ochrony ptaków związanych ze środowiskiem morskim i przybrzeżnym, dlatego szczególnego znaczenia nabiera ograniczenie presji inwestycyjnej i turystyczno-rekreacyjnej w rejonie nadmorskim. W wyniku weryfikacji tereny dotychczas wskazywane jako strefy zieleni i rekreacji, które mogłyby generować zwiększoną presję użytkową, przekwalifikowano do stref otwartych SO. Zmiana ta ogranicza możliwość realizacji funkcji usługowych i rekreacyjnych, które mogłyby prowadzić do intensyfikacji użytkowania terenu, wzrostu ruchu turystycznego, przekształceń powierzchni ziemi oraz pośredniego oddziaływania na strefę przybrzeżną i obszary wykorzystywane przez ptaki. Pozostawienie tych terenów w strefach otwartych sprzyja zachowaniu ich przyrodniczego i krajobrazowego charakteru oraz ogranicza możliwość wprowadzenia zagospodarowania mogącego zwiększać presję na obszar Natura 2000. Przyjęte rozwiązanie jest zgodne z zasadą przeczności w planowaniu przestrzennym na terenach położonych w sąsiedztwie obszarów chronionych. W świetle przeprowadzonej weryfikacji ustalenia projektu planu ogólnego, po przekwalifikowaniu wskazanych terenów do stref otwartych SO, nie powinny powodować znacząco negatywnego oddziaływania na przedmioty i cele ochrony obszaru Natura 2000 Zatoka Pomorska PLB990003. Ewentualne konkretne zamierzenia inwestycyjne będą podlegały ocenie na dalszych etapach procedur planistycznych i inwestycyjnych, zgodnie
--	--	---

		z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i ocen oddziaływania na środowisko. W odniesieniu do obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 zweryfikowano ustalenia projektu planu ogólnego dla stref otwartych położonych w jego granicach. Obszar ten ma znaczenie dla ochrony ptaków oraz ich siedlisk, dlatego weryfikacja ustaleń planu została przeprowadzona pod kątem ograniczenia potencjalnych przekształceń terenów otwartych, które mogą pełnić funkcje przyrodnicze, w tym jako miejsca żerowania, bytowania lub przemieszczania się ptaków. W strefach otwartych położonych w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010 wykluczono z profilu dodatkowego teren elektrowni słonecznej oraz teren biogazowni. Wyłączenie tych funkcji ogranicza możliwość realizacji zagospodarowania, które mogłoby prowadzić do intensyfikacji użytkowania terenu, przekształcenia powierzchni ziemi, zmiany charakteru krajobrazu otwartego albo zwiększenia presji inwestycyjnej na tereny istotne przyrodniczo. Pozostawienie wskazanych obszarów w strefach otwartych, bez dopuszczenia elektrowni słonecznych i biogazowni, sprzyja zachowaniu ich przyrodniczego i krajobrazowego charakteru oraz ogranicza ryzyko fragmentacji przestrzeni wykorzystywanej przez ptaki. Takie rozwiązanie jest zgodne z zasadą ograniczania potencjalnych oddziaływań na obszary Natura 2000 już na etapie planowania przestrzennego. W świetle przeprowadzonej weryfikacji ustalenia projektu planu ogólnego dla stref otwartych położonych w granicach obszaru Natura 2000 Wybrzeże Trzebiatowskie PLB320010, po wprowadzonych zmianach, nie powinny powodować znacząco negatywnego oddziaływania na przedmioty i cele ochrony tego obszaru. Ewentualne konkretne zamierzenia inwestycyjne będą podlegały ocenie na dalszych etapach procedur planistycznych i inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody i ocen oddziaływania na środowisko. Podsumowując, uwarunkowania wynikające z form ochrony przyrody zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego przede wszystkim poprzez ograniczenie intensyfikacji zagospodarowania na terenach cennych przyrodniczo, utrzymanie dominującego udziału stref otwartych oraz rezygnację z wybranych profili dodatkowych mogących zwiększać presję inwestycyjną. Nowe strefy przeznaczone pod zabudowę wyznaczono w ograniczonym zakresie, głównie jako uzupełnienie istniejącej, zwartej struktury osadniczej oraz z uwzględnieniem
--	--	--

		obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzone korekty służą zachowaniu funkcji przyrodniczych obszarów objętych ochroną, ograniczeniu presji inwestycyjnej i turystyczno-rekreacyjnej oraz zapewnieniu zgodności projektu planu ogólnego z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przyrody. Projekt planu ogólnego nie przesądza o realizacji konkretnych przedsięwzięć inwestycyjnych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a szczegółowe warunki zagospodarowania terenów będą podlegały dalszej weryfikacji na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz procedur inwestycyjnych. W świetle przeprowadzonej weryfikacji i wprowadzonych zmian nie stwierdzono podstaw do uznania, że realizacja ustaleń projektu planu ogólnego, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz celów ochrony wynikających z ustanowionych form ochrony przyrody, mogłaby powodować znacząco negatywne oddziaływanie na obszary chronione, w tym obszary Natura 2000 oraz obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.
obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Na terenie gminy do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należą: • Pas wzdłuż całego wybrzeża o szerokości od kilkudziesięciu do ok. 300 metrów (w zależności od przebiegu pasa technicznego); • Tereny o szerokości od ok. 500 do nawet 1400 metrów wzdłuż doliny rzeki Parsęty; • Obszar jeziora Resko Przymorskie; • Koryta rzek Wielki Rów, Łużanka, Bagienny Rów, Dęboszka, Stróżka i Błotnica; • Łąki zalewowe we wschodniej części gminy w sąsiedztwie ww. cieków.	Na terenach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych wyznaczono w zdecydowanej większości strefy SO z zakazem zabudowy. Spośród stref dopuszczających zabudowę wyznaczono jedynie strefy wynikające z obowiązujących planów miejscowych oraz pojedyncze strefy z nową zabudową ze wskaźnikami pozwalającymi zachować bezpieczeństwo przeciwpowodziowe (w wypadku, gdy obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmowały niewielki fragment działki).
obszary gruntów zmeliorowanych	obszary gruntów zmeliorowanych (opisane rozdziale 3.3.3.) występują stosunkowo równomiernie na niezurbanizowanych i niezalesionych obszarach gminy	W planie ogólnym na gruntach zmeliorowanych wyznaczono w zdecydowanej większości strefy SO z zakazem zabudowy. Spośród stref dopuszczających zabudowę wyznaczono jedynie strefy wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów. Dodatkowo tereny pod zabudowę wyznaczono wyłącznie w sąsiedztwie istniejącego zagospodarowania w ramach uzupełnienia zabudowy, tym samym nie ingerując w systemy melioracyjne znajdujące się poza zwartą zabudową.

tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Na obszarze Kołobrzeg nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	-
strefy ochronne ujęć wody	Dla ujęcia wody „Bogucino-Rościęcino” zaopatrującego w wodę Gminę Kołobrzeg ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej, szerzej opisane w rozdziale 3.3.5.	Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody. Dla terenu ujęcia wyznaczono strefę infrastrukturalną SI, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Na obszarze opracowania nie wyznaczono obszarów ochronnych dla wód śródlądowych.	-
tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Północna część gminy Kołobrzeg znajduje się w granicach złoża leczniczych wód mineralnych (WL 8242) o powierzchni ok. 7005 ha. Dla złoża wyznaczono obszar oraz teren górniczy o nr 5/1/15a. Dla złoża ustanowiony został również okrąg ochrony górniczej źródeł wód leczniczych (mineralnych) Uzdrowiska Kołobrzeg.	Wszelkie przedsięwzięcia, mogące w znacznym stopniu wpływać na jakość wód podziemnych, wymagają opracowania projektów geologiczno-inżynierskich w celu rozpoznania zagrożenia i podjęcia działań zabezpieczających złoża oraz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi. W planie ogólnym nie wyznaczono stref mogących stanowić źródło zanieczyszczenia ww. wód leczniczych.
udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	W granicach obszaru opracowania znajduje się łącznie 19 udokumentowanych złóż kopalin, w tym złoża wód leczniczych, wód termalnych, surowców ilastych oraz złoża piasków i żwirów	W projekcie planu ogólnego uwzględniono konieczność zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji oraz przyszłego wykorzystania, w szczególności poprzez takie kształtowanie stref planistycznych, które nie będzie prowadziło do trwałego uniemożliwienia dostępu do złóż. Ochrona udokumentowanych złóż kopalin została zapewniona poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji stałej zabudowy na obszarach ich występowania, w tym również w odniesieniu do złóż, dla których eksploatacja została zaniechana, lecz które nadal pozostają ujęte w bilansie zasobów kopalin. Przyjęte rozwiązania mają na celu niedopuszczenie do takiego zagospodarowania terenów, które mogłoby w przyszłości wykluczyć albo istotnie ograniczyć możliwość racjonalnego wykorzystania udokumentowanych zasobów. W odniesieniu do obszarów udokumentowanych złóż kopalin przyjęto ustalenia planistyczne polegające w szczególności na wyznaczeniu strefy górnictwa albo strefy otwartej, stosownie do charakteru danego złoża, jego statusu, dotychczasowego sposobu użytkowania terenu oraz uwarunkowań wynikających z dokumentacji geologicznej i dostępnych danych przestrzennych. Rozwiązania te służą zapewnieniu ochrony złóż przed zabudową oraz zachowaniu możliwości ich przyszłej eksploatacji lub wykorzystania.

		W projekcie planu ogólnego uwzględniono również potrzebę ochrony złóż, w stosunku do których zakończono lub zaniechano eksploatacji, jeżeli nie dokonano ich rozliczenia i wykreślenia z bilansu zasobów. Do czasu formalnego wykreślenia takich złóż z bilansu zasobów traktuje się je jako udokumentowane złoża kopalin wymagające ochrony w procesie planistycznym. Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania pozostają zgodne z wymogiem ochrony udokumentowanych złóż kopalin oraz zabezpieczenia możliwości ich racjonalnego wykorzystania w przyszłości. Ustalenia planu nie przesądzają o obowiązku podjęcia eksploatacji, lecz mają na celu niedopuszczenie do trwałego zagospodarowania terenów złóż w sposób sprzeczny z ich ochroną.
obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Nie występują.	-
zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	Na terenie Gminy Kołobrzeg nie występują obiekty ani obszary wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii lub stanowiące park kulturowy. Na terenie Gminy Kołobrzeg w rejestrze zabytków nieruchomych województwa pomorskiego znajduje się 10 obiektów, jest ponadto 7 obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków. Do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków należy 32 obiektów i obszarów. Zgodnie z Aktualizacją GEZ na terenie gminy znajduje się 387 stanowisk archeologicznych oraz 316 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kołobrzeg.	Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków znajdujących się na terenie Gminy Kołobrzeg.
obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Na obszarze Gminy Kołobrzeg nie wyznaczono pomników zagłady ani ich stref ochronnych.	-
tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Na terenie gminy Kołobrzeg nie występują tereny zamknięte w resecie obrony narodowej. Część obszaru gminy znajduje się w granicach strefy ochronnej kompleksu wojskowego K-4252 Kołobrzeg (PO Kołobrzeg), wykraczającej poza granice terenu zamkniętego, w którym obowiązuje zakaz wznoszenia	uwzględnia się: - ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym w ustaleniach planu, w tym w gminnych standardach urbanistycznych wynikające z ww. strefy ochronnej; - w części tekstowej uzasadnienia do sporządzanego planu ogólnego, informacji o ww. strefie ochronnej terenu zamkniętego i związanych z nią ograniczeniach w zagospodarowaniu przestrzennym jako uzasadnienia dla przyjętych, zgodnie z ww.

	nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 30 m n.p.m.	wymaganiem, gminnych standardów urbanistycznych, • oznaczenie granic strefy w części graficznej uzasadnienia do planu ogólnego.
obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze gminy nie zostały ustanowione obszary ograniczonego użytkowania.	-
obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Według Studium przekształceń i rehabilitacji wymaga przede wszystkim powojenna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z płaskimi dachami, oraz powojenna zabudowa ferm i dużych obiektów hodowlanych zaplecza PGR. Dotyczy to przede wszystkim wsi: Budzistowa, Drzonowa i Rościęcina. Na terenie gminy wydano kilka decyzji o wyznaczeniu rekultywacji w kierunku rolnym, choć większość obszarów poeksploatacyjnych została już zrehabilitowana. Najnowsza decyzja dotyczy dz. nr 209/107 obr. Dźwirzyno (rekultywacja niezakończona). Na obszarze gminy Kołobrzeg nie występują tereny, na których występują potencjalne historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi wymagające remediacji.	Ustalenia projektu planu oraz wyznaczone strefy pozwalają na realizację zagospodarowania zgodnie z kierunkami przekształceń dla terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji oraz rekultywacji.
obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Dla obszaru Gminy Kołobrzeg nie została podjęta uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.	-
obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Nie występują.	-
grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	Na obszarze gminy Kołobrzeg występują grunty rolne, łąki i pastwiska klasy III zajmujące łącznie znikomą powierzchnię ok. 3,4% powierzchni w skali całej gminy.	Na gruntach leśnych oraz gruntach rolnych klas I-III w zdecydowanej większości wyznaczono wyłącznie strefy otwarte SO lub inne strefy z profilem dodatkowym terenu lasu bądź terenu rolnego z zakazem zabudowy (w przypadku niewielkich terenów w obrębie zwartej zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów). Nowe tereny

	Spośród gruntów klas I-III dominują użytki zielone, tzn. łąki trwałe, zlokalizowane głównie na równinach torfowych między Głowaczewem, Nowogardkiem a Nowym Borkiem. Grunty orne klas I-III zlokalizowane są głównie na południe od Kądzielna oraz rozproszone w rejonie Sarbi, Drzonowa i Bogusławca. Lasy w gminie zajmują powierzchnię 1806,55 ha, co stanowi nieco ponad 12% powierzchni gminy. Lasy ochronne na terenie gminy zajmują 626,44 ha, co stanowi ok. 1/3 lasów w całej gminie. Zlokalizowane są one w dolinie Parsęty, w obszarze nadmorskim, wzdłuż linii kolejowej w zachodniej części gminy i w pomniejszych skupiskach na całym obszarze. Największy udział stanowią lasy uzdrowiskowe (45,8%) oraz lasy wodochronne (35,4%). Pozostałe to lasy glebochronne (10,6%) i lasy stanowiące ostoje zwierząt (8,2%).	zabudowy na gruntach rolnych klasy I-III wyznaczono tylko na niewielkich obszarach stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz stanowiące wyłącznie strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ.
zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	Na terenie Gminy Kołobrzeg nie występują zakłady zakwalifikowane jako zakłady o dużym ryzyku wystąpienia awarii (ZDR) oraz ze zwiększonym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii (ZZR).	-
obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Występują w północnej części gminy (rejon miejscowości Grzybowo oraz Dźwirzyno).	W planie ogólnym w obrębie pasa technicznego wyznaczono wyłącznie strefę otwartą SO. W obrębie pasa nadbrzeżnego doszło do nieznacznego rozszerzenia zabudowy w zachodniej części miejscowości Grzybowo.

4) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu:

Uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy Kołobrzeg poprzez dostosowanie ustaleń przestrzennych do istniejącego układu obsługi mieszkańców, przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania zmierzają do zachowania dostępności do usług publicznych, zapewnienia sprawnego funkcjonowania systemu transportowego oraz ochrony terenów niezbędnych dla utrzymania i rozwoju infrastruktury technicznej.

W niniejszym uzasadnieniu, w Części I, w rozdziale 4, szczegółowo opisano obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają zarówno istniejące zagospodarowanie związane z lokalizacją usług publicznych, układem drogowym i infrastrukturą techniczną na obszarze gminy, jak i planowane inwestycje wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną.

W zakresie infrastruktury społecznej uwzględniono rozmieszczenie placówek oświatowych, bibliotek, świetlic wiejskich, obiektów sportu i rekreacji, obiektów bezpieczeństwa publicznego, placówek pocztowych, aptek oraz obiektów kultu religijnego. Obiekty te zostały w większości objęte strefami SU – strefą usługową oraz SN – strefą zieleni i rekreacji, które umożliwiają ich dalsze funkcjonowanie i rozwój, a także zapewniają utrzymanie dostępności usług dla mieszkańców.

W zakresie infrastruktury transportowej uwzględniono przebieg dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych, linii kolejowych oraz tras rowerowych. Główne ciągi komunikacyjne, w tym drogi klasy Z i wyższej oraz linie kolejowe, zostały ujęte w strefach SK – strefie komunikacyjnej, co zapewnia zachowanie ich funkcji oraz możliwość dalszej rozbudowy i modernizacji.

W zakresie infrastruktury technicznej uwzględniono istniejące systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, kanalizacji deszczowej, zaopatrzenia w ciepło, gaz, energię elektryczną oraz gospodarki odpadami. Strefa planistyczna SI – strefa infrastrukturalna została wyznaczona dla terenu ujęcia wody w Bogucinie, a także dla Radiofonicznego Ośrodka Nadawczego w Stramnicy, zapewniając ich ochronę oraz możliwość dalszego funkcjonowania i rozwoju.

W planie ogólnym uwzględniono również ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przebiegu i funkcjonowania infrastruktury, w szczególności gazociągów wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, terenów komunikacyjnych oraz innych elementów infrastruktury technicznej.

Istotnym elementem przyjętych rozwiązań jest powiązanie rozwoju zabudowy z dostępnością infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Przyjęto zasadę koncentracji nowej zabudowy w obszarach wyposażonych w infrastrukturę lub możliwych do jej racjonalnej rozbudowy, co sprzyja efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią, ograniczeniu kosztów inwestycyjnych oraz zachowaniu ładu przestrzennego.

W konsekwencji rozmieszczenie infrastruktury oraz wynikające z niej ograniczenia zostały potraktowane jako jedno z kluczowych uwarunkowań kształtowania struktury przestrzennej gminy, zapewniając spójność ustaleń planu ogólnego z rzeczywistymi potrzebami rozwojowymi oraz istniejącym zagospodarowaniem.

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Cześć terenów objętych opracowaniem planu ogólnego gminy Kołobrzeg znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w projekcie audytu krajobrazowego województwa zachodniopomorskiego:

- 32-313.22-49 - Krajobraz łąk pradoliny nadmorskiej - niewielki zachodni fragment gminy w okolicach Świerszczewa
- 32-313.22-42 - Solniska nadmorskie, Kołobrzeg – niewielki fragment przy granicy z miastem
- 32-313.22-39 - Plaża i wydmy nadmorskie, Mrzeżyno – Kołobrzeg

Dla krajobrazów priorytetowych w planie ogólnym wskazano wyłącznie strefy otwarte oraz (w nieznacznym stopniu) strefy zgodne z istniejącym i planowanym (na podstawie obowiązujących planów miejscowych) zagospodarowaniem pod funkcję mieszkaniową, portową i usługową.

6) Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

Opracowanie Ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego gminy Kołobrzeg zostało przygotowane w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy prawo ochrony środowiska. Zasadnicze dla rozwiązań przyjętych w POG są wnioski z tego opracowania dotyczące kształtowania osnowy ekologicznej gminy.

Możliwości rozwoju zabudowy są zdeterminowane przede wszystkim przez warunki geologiczne, stosunki wodne (zwłaszcza głębokość zalegania pierwszego poziomu wody gruntowej), w tym również występowanie zagrożeń powodziowych i morfodynamikę oraz stosunki biotopoklimatyczne, którymi są uwarunkowania fizjograficzne. Drugą podstawową grupę uwarunkowań tworzą właściwości ekologiczne terenu, czyli rola poszczególnych ekosystemów w funkcjonowaniu środowiska na poziomie lokalnym lub regionalnym.

Opracowanie zawiera rozdział poświęcony zaleceniom do planu ogólnego w zakresie lokalizowania nowej zabudowy, ochrony środowiska, ochrony jakości wód i stosunków wodnych oraz ochrony krajobrazu, które, przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu, zostały uwzględnione.

W ramach opracowania ekofizjograficznego określono również przydatność poszczególnych terenów w gminie do rozwoju funkcji użytkowych w rozróżnieniu na tereny preferowane dla: funkcji mieszkaniowych i usługowych; funkcji przemysłowych; funkcji rolniczej i leśnej oraz funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej – czym kierowano się przy przeznaczaniu nowych terenów rozwojowych.

7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Kołobrzeg przeprowadzono analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., z wykorzystaniem danych Głównego Urzędu Statystycznego.

Przeprowadzony bilans terenów wykazał znaczną nadwyżkę chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do prognozowanego zapotrzebowania. Wynika to przede wszystkim z wysokiego stopnia pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których wyznaczono rozległe tereny pod funkcję mieszkaniową. Tym samym istniejące rezerwy planistyczne potencjalnie umożliwiają zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w przyjętym horyzoncie czasowym.

Bilans terenów pełni funkcję narzędzia analitycznego i sam w sobie nie przesądza o kierunkach polityki przestrzennej gminy. W przypadku gminy Kołobrzeg zasadnicze znaczenie mają również ustalenia dokumentów strategicznych, w szczególności Strategii Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026–2035, przyjętej uchwałą nr XXII/170/2026.

Strategia wskazuje na potrzebę prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej, opartej na koncentracji zabudowy w obszarach dobrze skomunikowanych i wyposażonych w infrastrukturę, przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy oraz utrzymaniu odpowiednich rezerw terenowych. Zgodnie z §3 ust. 10 ww. rozporządzenia dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową, jeżeli wynika to z dokumentów strategicznych.

Zastosowanie §3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. znajduje uzasadnienie w szczególnych potrzebach rozwojowych Gminy Kołobrzeg określonych w Strategii Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026–2035. Strategia wskazuje, że gmina charakteryzuje się wysoką atrakcyjnością osiedleńczą, wynikającą z położenia nadmorskiego, bliskości miasta Kołobrzeg jako ośrodka usług i zatrudnienia, wysokiej jakości środowiska oraz dostępności komunikacyjnej, w tym powiązań z drogą ekspresową S6.

Zgodnie z ustaleniami Strategii prognozy demograficzne wskazują na stopniowy wzrost liczby mieszkańców do 2040 r., a obserwowany trend suburbanizacji zwiększa zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe, w szczególności w miejscowościach dobrze skomunikowanych, wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz położonych w sąsiedztwie miasta Kołobrzeg. Strategia wskazuje jednocześnie na potrzebę wyznaczenia rezerw pod zabudowę mieszkaniową, co pozwoli elastycznie reagować na zmieniające się potrzeby osiedleńcze, ograniczyć presję cenową i nadmierne zagęszczanie istniejącej zabudowy oraz umożliwić przygotowanie infrastruktury zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej określony w Strategii zakłada koncentrację rozwoju osadnictwa i usług w istniejących ośrodkach lokalnych, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy oraz kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej. Oznacza to, że wyższe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową nie służy niekontrolowanemu rozszerzaniu terenów inwestycyjnych, lecz umożliwia racjonalne utrzymanie rezerw rozwojowych w miejscach zgodnych z polityką przestrzenną gminy, w szczególności na terenach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w rejonach posiadających odpowiednie powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne.

W związku z powyższym przyjęcie wyższego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika z konkretnych uwarunkowań i kierunków rozwoju określonych w Strategii Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026–2035, a nie wyłącznie z samej możliwości formalnej przewidzianej w rozporządzeniu. Rozwiązanie to pozwala zachować zgodność planu ogólnego z polityką przestrzenną gminy, przy jednoczesnym ograniczaniu rozpraszania zabudowy i wzmacnianiu rozwoju w obszarach najlepiej przygotowanych do obsługi funkcji mieszkaniowej.

W konsekwencji wyznaczanie stref planistycznych SW, SJ i SZ oparto w pierwszej kolejności na ustaleniach obowiązujących mpzp oraz obszarach uzupełnienia zabudowy (zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy), a także – w uzasadnionych przypadkach – na kierunkach rozwoju wynikających ze Strategii, zapewniających spójność i zrównoważony rozwój struktury osadniczej.

W związku z powyższym sposób uwzględnienia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym gminy Kołobrzeg opiera się zarówno na wynikach bilansu terenów, jak i na celach strategicznych określonych w przywołanej uchwale. Podejście to umożliwia prowadzenie elastycznej i racjonalnej polityki przestrzennej, zapewniającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przy zachowaniu ładu przestrzennego i zasad zrównoważonego rozwoju.