

*Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr/...../2020
Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 2020 r.*

WÓJT GMINY KOŁOBRZEG

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOŁOBRZEG**

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

***Zmiana studium
w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 21 marca 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXIII/213/2017 Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 21 marca 2017 r.
w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany***

Kołobrzeg – 2020 r.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg” uchwalone Uchwałą Nr XV/92/2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r. wykonane zostało w „Pracowni Projektowej Urbanistyczno-Architektonicznej - Erdmann Roman” przez wielobranżowy zespół projektowy pod kierunkiem mgr inż. Erdmanna Romana uprawnionego do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie decyzji Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Nr 309/88.

Zespół projektowy:

generalny projektant – zagadnienia środowiska geograficznego,
zagospodarowanie przestrzenne – mgr inż. Erdmann Roman
rolnictwo, leśnictwo, gospodarka, turystyka – mgr Andraczko Krystyna
gospodarka wodno-ściekowa – dr inż. Gruszecki Tadeusz
elektroenergetyka – mgr inż. Czaja Edward
telekomunikacja – Łyczak Marian
zagadnienia geobotaniczne – mgr Owsiak Dariusz
gazownictwo – inż. Purkiewicz Piotr
wartości kulturowe – mgr inż. arch. Nekanda-Trepka Janusz, Kammer Jacek
zainwestowanie i użytkowanie terenów, opracowanie graficzne i komputerowe – Kammer Jacek
prace graficzne, zagadnienia programowe – Szczygielska Maria

ZMIANY W TEKŚCIE „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁOBRZEG” DLA CZĘŚCI OBRĘBU BUDZISTOWO, PRZYJĘTYM UCHWAŁĄ NR XXII/149/2012 RADY GMINY KOŁOBRZEG Z DNIA 20 LISTOPADA 2012 R., ZAPISANE ZOSTAŁY NINIEJSZĄ CZCIONKĄ.

Skład zespołu projektowego:

1. mgr inż. Erdmann Roman – zagadnienia przestrzenne; zagadnienia infrastruktury technicznej; zagadnienia środowiska;
2. mgr Andraczko Krystyna – zagadnienia formalno – prawne;
3. mgr inż. arch. Erdmann Marcin - zagadnienia przestrzenne;
4. mgr inż. arch. Kaczmarek Adam - zagadnienia przestrzenne;
5. tech. Kammer Jacek – opracowanie elektroniczne projektu.

Zmiany w tekście studium wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XI/67/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2015 r. wyróżniono pochylą czcionką Times New Roman 13; informacje nieaktualne przekreślono.

Skład zespołu projektowego:

*mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik
Wojciech Górewicz*

Zmiany w tekście studium wprowadzone na podstawie Uchwały Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. i Uchwały Nr XXIII/213/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. wyróżniono pochylą czcionką Arial 12;informacje nieaktualne przekreślono.

Skład zespołu projektowego:

**mgr gosp. przestrz. Anna Siekierska
mgr inż. arch. Maciej Siekierski**

SPIS TREŚCI:

1. Wstęp	str.4
2. Diagnoza	str.7
3. Założenia strategii rozwoju gminy	str.16
4. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	str.22
4.1 Uwarunkowania ogólne	str.22
4.2 Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska geograficznego	str.29
4.2.1 Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego	str.29
4.2.2 Uwarunkowania i kierunki ochrony pozostałych składników środowiska	str.42
4.2.3 Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska kulturowego	str.48
4.2.3.1 Uwarunkowania prawne	str.48
4.2.3.2 Ochrona stanowisk archeologicznych	str.50
4.2.3.3 Ochrona krajobrazu kulturowego i zabytkowych układów ruralistycznych	str.55
4.2.3.4 Ochrona zabytków architektury i budownictwa oraz historycznej zabudowy i zagospodarowania	str.61
4.2.3.5 Działania organizacyjne i edukacyjne	str.74
4.3 Uwarunkowania infrastruktury technicznej	str.74
5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	str.76
5.1 Gospodarka przestrzenna	str.78
5.2 Osadnictwo	str.83
5.2.1 Kierunki zagospodarowania wsi	str.84
5.3 Rolnictwo	str.105
5.4 Leśnictwo	str.108
5.5 Turystyka	str.109
5.6 Infrastruktura techniczna	str.113
5.6.1 Telekomunikacja	str.114
5.6.2 Gospodarka ściekami	str.115
5.6.3 Zaopatrzenie w wodę	str.116
5.6.4 Elektroenergetyka	str.116
5.6.5 Gazownictwo	str.117
5.6.6 Gospodarka odpadami stałymi	str.118
5.6.7 Odprowadzanie wód opadowych	str.118
5.6.8 Komunikacja	str.119
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym	str.121
7. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego oraz dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe.....	str.122
8. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	str.122
9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości	str.122
10. Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	str.123
11. Obszary pomników ząglady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej	str.123
12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i ich rekultywacji	str.123
13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	str.123
14. Wnioski wynikające ze studium dla instytucji i samorządów	str.123
15. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń projektowych	str.127
16. Załącznik	str.132

1. WSTĘP.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg składa się z tekstu studium i rysunku studium zatytułowanych:

- 1) „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg. Ujednolicony tekst studium”.
- 2) „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gminy Kołobrzeg”. Rysunek studium.

Przedmiotem uchwały Rady Gminy Kołobrzeg są uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego zawarte w tekście studium (część zmieniona) oraz rysunek studium (w zakresie zmienionym) stanowiący integralną część całości opracowania. Rysunek studium wykonany został w skali 1:10000 (skala podstawowa na której wykonano prace projektowe w technice elektronicznej, a wydruki rysunku studium zmniejszono ze względów na duże rozmiary mapy w skali 1:10 000 do wielkości optymalnych)

W pracach planistycznych należy posługiwać się opracowaniami branżowymi, w tym szczególnie dokumentacją zatytułowaną:

- „Wartości kulturowe gm. Kołobrzeg” opracowane w 2008 r. które nie mogły być wykorzystane w pełni ze względu na zakres zmian nie obejmujący całej gminy – dostosowano tylko jego część zapisów ogólnych i szczegółowych dla Budzistowa oraz odpowiednie zapisy i rysunek dla obszarów zmiany studium,
- „Waloryzacja przyrodnicza gm. Kołobrzeg”;
- „Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne gm. Kołobrzeg” wykonane w 2008 r. oraz „Aneks do Podstawowego opracowania ekofizjograficznego gm. Kołobrzeg”.

Zmiana studium wykonana w 2009 r. ograniczona jest tylko do zakresu określonego w Uchwale Nr XIX /134/08 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg. Obejmuje ona tereny:

1. część Budzistowa;
2. części Rościęcina (w 2 odrębnych miejscach);
3. nieduży teren Zieleniewa;
4. część terenu byłej kopalni kruszywa i wysypiska w obr. Nowogardku

oraz zmianę wybranych zapisów ogólnych studium, które albo obecnie są nieaktualne (stare nazwy jednostek, instytucji itp.) albo w poprzednich zapisach studium nie były zdefiniowane jednoznacznie i budziły wątpliwości interpretacyjne lub wreszcie konieczna była aktualizacja zmian prawnych, które nastąpiły pod rządami zmienionych dokumentów prawnych (Natura 2000, tereny zalewowe, pas nadbrzeżny, wyciąg z planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodnio-pomorskiego, uwarunkowania branżowe itp.).

Część zmian zapisów ogólnych sprowadziła się do aktualizacji zrealizowanych budowli w tym szczególnie infrastruktury technicznej.

Zmiana przestrzenna studium ~~wykonana w 2011r.~~ **przyjęta Uchwałą Nr XXII/149/2012 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 r.** ograniczona została do obszaru obejmującego część obrębu Budzistowo.

~~Podstawą prawną odnoszącą się do obszaru niniejszej zmiany studium (2012 r.) są tego obszaru zmiany~~ są następujące, główne przepisy:

1. Uchwała nr XII/93/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Budzistowo.

2. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647);
3. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – (t.j. Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. z 2008 r. Nr 25, poz. 708 z późn. zm.);
5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2009 r., Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.);
6. Ustawa z dnia 03 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.);
7. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr. 213 poz. 1397).
8. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2007 r. NR 19, poz. 115 z późn. zm.);
9. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.);
10. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 oraz z 2005r. Nr 175, poz. 1462 z późn. zm.);
11. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 9 lutego 2012);
12. Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. z 2005 r. Dz. U. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.).
13. Inne przepisy prawa cytowane w poszczególnych częściach branżowych.

Podstawy prawne zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XI/67/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2015 r.:

1. ***Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073),***
2. ***Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.),***
3. ***Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1161),***
4. ***Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2134),***
5. ***Ustawa 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 (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1045),***
6. ***Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2147),***
7. ***Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1491),***
8. ***Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.),***
9. ***Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2012 r. poz. 81), zmienione Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409),***

10. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419), zmienione Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r., poz. 1348),*
11. *Europejska Konwencja o ochronie dziedzictwa archeologicznego (poprawiona), sporządzona w La Valetta dnia 16 stycznia 1992 r. (Dz. U z 1996 r. Nr 120 poz. 564 i 565),*
12. *Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.),*
13. *Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t.: Dz. U. z 2012 r., poz. 1059, z późn. zm.),*
14. *Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1131),*
15. *Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (j.t.: Dz. U. z 2015 r., poz. 2100, z późn. zm.),*
16. *Ustawa z dnia 27 czerwca 1997 r. o odpadach (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1987),*
17. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).*
18. *Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774).*

Obowiązujące przepisy dotyczące obszaru województwa.

1. *Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, przyjęta przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Uchwałą Nr XXVI/303/05 z dnia 19 grudnia 2005 r., z aktualizacją wynikającą z zapisów ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2009 r. Nr 84 poz. 712), przyjętą Uchwałą Nr XLII/482/10 z dnia 22 czerwca 2010 r.*
2. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przyjęty Uchwałą Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, sporządzony na podstawie Koncepcji zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, przyjętej Uchwałą XXXVIII/429/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 16 marca 2010 r.*
3. *Program Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012-2015 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2016-2019, przyjęty Uchwałą Nr XIII/142/11 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 20 grudnia 2011 r., sporządzony na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska. Celem programu jest realizacja założeń dokumentów strategicznych kraju ze szczególnym uwzględnieniem Polityki ekologicznej Państwa. Jego istotą jest skoordynowanie z administracją rządową, samorządową (urząd marszałkowski, starostwa powiatowe, urzędy miast i gmin) oraz przedsiębiorcami i społeczeństwem działań zaplanowanych w programie. Ponadto program ma za zadanie wyznaczanie ram dla późniejszych przedsięwzięć, realizowanych w*

ramach programów sektorowych województwa, a także wskazywanie wytycznych do programów ochrony środowiska na poziomie powiatów, miast i gmin. Kolejnym celem jest zapewnienie efektywnego i sprawnego wykorzystania środków finansowych na działania wskazane w programie oraz umożliwienie i wspieranie pozyskiwania środków przez jednostki samorządowe na realizację określonych zadań środowiskowych. Program ma także na celu dążenie do sukcesywnej poprawy stanu środowiska w województwie oraz ograniczenie negatywnego wpływu źródeł zanieczyszczeń na środowisko, ochronę i rozwój walorów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie jego zasobami z uwzględnieniem konieczności ochrony środowiska.

- 4. Program Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012-2015, z uwzględnieniem perspektywy na lata 2016-2019, sporządzony na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, przyjęty Uchwałą Nr XIII/142/11 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 20 grudnia 2011 r.*
- 5. Uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, zmieniona Uchwałą Nr XXXIV/408/09 z dnia 22 grudnia 2009 r.*

*Przedmiotem zmiany **przyjętej Uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r. i sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XI/67/2015 z dnia 27 października 2015 r. jest obszar w obrębie Grzybowo, z przeznaczeniem na cele kompleksu usług turystycznych.***

Podstawy prawne zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg sporządzanej na podstawie Uchwały wywołującej Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. oraz Uchwały wywołującej Nr XXIII/2132/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. wymienione powyżej i zaktualizowane na dzień przyjęcia zmiany niniejszego dokumentu oraz Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla potrzeb zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo dla działek o nr 169/4,165/5 (obecnie dz. nr 416) i 180/12 obręb Grzybowo wywołanych Uchwałą Nr XXIII/212/2017 Rady gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. oraz działek o nr 19/16; 19/17, 20/17 i 20/18 obręb Grzybowo wywołanych Uchwałą Nr XXIII/2132/2017 Rady gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. - sporządzony jako odrębny dokument.

Przedmiotem zmiany sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. i Uchwały Nr XXIII/213/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. jest zmiana kierunków studium dla działek o nr 169/4,165/5 (obecnie dz. nr 416) i 180/12 obręb Grzybowo oraz działek o nr 19/16; 19/17, 20/17 i 20/18 obręb Grzybowo z:

- 1) zieleni parkowej i rekreacyjnej oraz częściowo zieleni parkowej i usług publicznych na zieleni parkową i rekreacyjną wraz z terenem kulturalno - sportowo - rekreacyjnym (ZP/US) umożliwiających rozwój miejscowości Grzybowo, a co za tym idzie poszerzenie możliwości inwestycyjnych Gminy;**

2) zieleni parkowej i rekreacyjnej na usługi turystyki (UT) oraz z zieleni parkowej i rekreacyjnej na funkcję mieszkaniowo - apartamentową i/lub usług turystyki (MW/UT) umożliwiające rozwój miejscowości Grzybowo.

2. DIAGNOZA.

Na podstawie przeprowadzonych w szerokim zakresie inwentaryzacji zagospodarowania przestrzennego, infrastruktury technicznej, wartości kulturowych i przyrodniczych oraz wykonanych później analiz i syntez można postawić następującą diagnozę:

1. Gmina Kołobrzeg należy do kilku „najbogatszych” gmin województwa zachodniopomorskiego. „Bogactwo” wynika z dobrego zarządzania gminą, dużego inwestowania w rozwój infrastruktury technicznej, dobrego przygotowania planistycznego w zakresie planowania przestrzennego, wreszcie „otwartości” na możliwości lokalizacyjne.
2. Gmina jest w trakcie silnej transformacji funkcjonalno – gospodarczej. Funkcja rolnicza została znacznie ograniczona a jednocześnie bardzo mocno rozwinęła się funkcja turystyczna i mieszkalnictwo jednorodzinne.
Na terenie gminy zachodzą procesy społeczno – gospodarcze wymagające szczególnej uwagi i kierunkowych decyzji. Dotyczy to powstawania małych zakładów pracy, zmian w oświacie i służbie zdrowia, problemów zatrudnienia i mieszkalnictwa.
Jednocześnie następują fundamentalne zmiany administracyjne o bardzo istotnych konsekwencjach dla władz samorządowych i społeczności lokalnych. Niosą one ze sobą dużo niewiadomych, które jako nieznanne, bardzo utrudniają właściwe postawienie diagnozy i dobre ukierunkowanie założeń strategii rozwoju.
Od 01.01.1999 r. gmina Kołobrzeg znajduje się w powiecie Kołobrzeg, województwie Zachodniopomorskim. Większość związków instytucjonalnych o charakterze administracyjnym została zerwana. Pozostają związki przede wszystkim branżowe – z zakładami infrastruktury technicznej, oświaty, kultury, zdrowia itp.
3. Gmina utrzymuje się w znacznym stopniu z dużych dochodów własnych. Wypracowywane są one przede wszystkim przez funkcję turystyczną. Należy sprzyjać temu procesowi ale również dążyć do rozwoju innych funkcji w tym funkcji zapewniających z jednej strony wykorzystanie wartości naturalnych gminy (rolnictwo proekologiczne) z drugiej powiększających znacznie rynek pracy (zakłady produkcyjne, usługowe itp.).
4. Na terenie gminy prowadzone są szeroko zakrojone prace w zakresie infrastruktury technicznej podwyższające standard życia mieszkańców i użytkowników oraz wartość gruntów. Stwarza to również atrakcyjne warunki dla inwestorów zainteresowanych lokalizacją zakładów pracy.
5. Istnieją bardzo ściśle związki pomiędzy gminą Kołobrzeg a miastem Kołobrzeg oraz w mniejszym stopniu gminami sąsiednimi. Wspólnie z miastem prowadzona jest gospodarka wodno-kanalizacyjna , a Gmina jest udziałowcem Spółki MWiK. Na terenie gminy znajdują się rejonowe ujęcie wody, rejonowa oczyszczalnia ścieków, rejonowa kompostownia oraz stacja redukcyjna gazu WC/SC.
Z kolei miasto Kołobrzeg obsługuje gminę w zakresie oświaty, kultury, zdrowia i zapewnia pracę dla wielu mieszkańców gminy.

6. Teren gminy stwarza możliwość lokalizacji wielu funkcji i obiektów związanych z obsługą miasta Kołobrzeg np.: rozbudowa stacji kolejowej, budowa cmentarza, itp.
7. Nie wszystkie walory gminy zostały w pełni wykorzystane. Dotyczy to przede wszystkim rolnictwa. Dużą rezerwę stanowią nieużytkowane obiekty hodowlane, gospodarcze oraz zmeliorowane lecz nie uprawiane i eksploatowane olbrzymie poldery rzek Błotnicy, Stróżki i Parsęty.
8. Należy liczyć się z bardzo silną konkurencją krajową i międzynarodową w zakresie turystyki.
Standard wypoczynku na terenie gminy nie jest wysoki. Wypoczynek sprowadza się głównie do pobytu biernego i korzystania z dobrodziejstw natury ale głównie tylko w okresie 2 – 3 miesięcznego sezonu. Należy podjąć działania w celu wydłużenia sezonu, lokalizacji obiektów umożliwiających rekreację niezależnie od pogody, poszerzenie gamy form wypoczynku. (W trakcie budowy w Dźwirzynie Centrum Sportu i Rekreacji).
9. Na terenie gminy mamy do czynienia z dużym wzrostem liczby mieszkańców w oparciu o napływ z zewnątrz oraz z budową bardzo dużej liczby domów. Procesy budowlane odbywają się głównie w pasie nadmorskim oraz we wsiach przylegających do miasta Kołobrzeg. Zastanawiającym zjawiskiem jest brak tendencji inwestycyjnych w obrębie wsi Kądzielno.
10. Sieć drogowa na obszarze gminy jest wystarczająca dla ruchu lokalnego, ale nie odpowiada ona potrzebom sezonu letniego. Dotyczy to przede wszystkim północno – zachodniej części gminy (połączenie równoleżnikowe Dźwirzyna i Karcina) oraz połączeń południkowych.
11. Na terenie gminy należy uwzględnić podstawowe potrzeby w zakresie perspektywicznej komunikacji drogowej i kolejowej. Konieczna jest powtórna analiza obowiązujących ustaleń planu miejscowego m. Kołobrzeg pod kątem rezygnacji z przebiegu drogi tranzytowej i linii kolejowej przez bagna i torfowiska w rejonie Budzistowa i Zieleniewa.
12. Trwająca rozbudowa wszystkich sieci infrastruktury technicznej oraz istniejące rezerwy w źródłach i odbiornikach infrastruktury nie stwarzają istotnych progów dla lokalizacji inwestycji. Można stwierdzić, że w kilku wsiach istnieją tereny uzbrojone ale niezainwestowane (Dźwirzyno, Grzybowo, Zieleniewo, Budzistowo, Niekanin, Korzystno).
13. W najbliższych latach, po zakończeniu rozbudowy głównej sieci infrastruktury technicznej należy podjąć działania w zakresie budowy obiektów oświatowych, kulturalnych, zdrowia oraz podnoszących standard wypoczynku.
Problemy te należy traktować priorytetowo.
Z kolei w pasie nadmorskim powinno powstać centrum rekreacji o bardzo bogatym programie, użytkowane przez wiele miesięcy w roku. Najbardziej predysponowane na ten cel jest Dźwirzyno (w realizacji).
14. Środowisko geograficzne gminy w znacznej części jest zniszczone i zanieczyszczone. Zagrożeniem dla środowiska i mieszkańców są zanieczyszczone wody Parsęty, Błotnicy, jeziora Resko oraz częściowo Bałtyku. Zmienić tę sytuację można tylko przez budowę oczyszczalni w górnych odcinkach rzek. Problemem lokalnym są jednak zanieczyszczenia wywołane przez oraz zapachy powstające w kompostowni, oczyszczalni ścieków i lagunach w Korzyścienku.

15. Wielką wartość stanowi krajobraz dużych polderów łąkowych, ciekawy układ niektórych wsi oraz występująca tam zabudowa siedliskowa. Elementy te powinny zostać otoczone szczegółową opieką i ochroną.
16. Realizowana architektura budynków oraz sposób zagospodarowania działek jest bardzo zróżnicowany. Koniecznym jest podjęcie działań, głównie organizacyjnych i informacyjnych w celu podwyższenia poziomu opracowań architektonicznych oraz sposobu zagospodarowania i użytkowania działek.
17. Gmina jest właścicielem około 400 ha gruntów z których znaczna część to tereny bardzo atrakcyjne. Konieczna jest rozważna gospodarka tymi zasobami (sprzedaż etapami). Sprzedaży można dokonać tylko tych terenów, na których nie można zlokalizować funkcji gminnych.
18. Wszystkie działania inwestycyjne należy podporządkować „zrównoważonemu rozwojowi”. Środowisko przyrodnicze gminy jest bardzo wrażliwe na działania człowieka. szczególnie dotyczy to strefy brzegowej – plaży, wydmy, polderu mierzejowego. Najważniejszym sposobem ochrony tego obszaru byłoby wyłączenie go z zabudowy. Z drugiej strony jest on najbardziej atrakcyjny turystycznie.
Dla tego obszaru należy wyznaczyć nieprzekraczalne granice zainwestowania unikając zabudowy wydmy, lasów nadmorskich oraz gleb pochodzenia organicznego.
19. Należy liczyć się z podniesieniem się wód Bałtyku o około 100 cm w ciągu 100 lat. W związku z tym należy podjąć działania, które przygotowały by gminę na to zjawisko. Chodzi tutaj głównie o tereny położone na wysokości do około 1,5 m n.p.m. oraz infrastrukturę techniczną, ochronę brzegu morskiego oraz wpływ wód morskich na jezioro Resko Przymorskie.
20. Infrastruktura techniczna.
Poziom i stan poszczególnych składników infrastruktury technicznej jest zróżnicowany, ale ogólnie można stwierdzić, że jest dobry. Nie występuje ograniczenie progowe w tym zakresie, które warunkowały by dalszy rozwój gminy.
21. Zaopatrzenie w wodę – na terenie gminy znajduje się rejonowe ujęcie wody, które może zapewnić dostawę odpowiedniej ilości wody nawet w okresie sezonu turystycznego. Problemem są miejscami średnice sieci i ewentualny szczytowy rozbiór wody. W chwili obecnej wszystkie miejscowości Gminy są zaopatrzone w wodę z sieci gminnej lub w trakcie wykonywania sieci z wyjątkiem Samowa.
- Istniejące ujęcie wody w Obrotach i Rościęcinie w pełni pokrywa dobowe zapotrzebowanie na wodę dla m. Kołobrzeg oraz miejscowości gminy podłączonych do systemu.
 - Przepustowość istniejących urządzeń uzdatniających wodę w Obrotach i Rościęcinie wraz ze zbiornikiem wody czystej i pompowni 2^o pokrywa max godzinowy rozbiór wody m. Kołobrzeg oraz miejscowości podłączonych do systemu poza sezonem.
 - Przepustowość istniejącej sieci wodociągowej, dostarczającej wodę do poszczególnych miejscowości jest wystarczająca dla stanu istniejącego. Dla okresu perspektywicznego i na kierunek należy przeprowadzić obliczenia sprawdzające.
22. Odprowadzenie ścieków – na terenie gminy znajduje się rejonowa oczyszczalnia ścieków do której podłączono wszystkie miejscowości Gminy za wyjątkiem Samowa, Sarbii i Drzonowa.

23. Elektroenergetyka – istniejąca sieć rozdzielcza średniego napięcia umożliwia perspektywiczne zaopatrzenie w energię elektryczną prawie cały obszar gminy z wyjątkiem Grzybowa i Dźwirzyna. Dla tych 2 miejscowości zajdzie konieczność wybudowania GPZ 110/15 KV oraz wydzielonych sieci rozdzielczych SN. W miejscowościach należy się liczyć z koniecznością budowy sieci kablowej SN w miejsce istniejących sieci napowietrznych 15 KV.
24. Zaopatrzenie w gaz – nie ma istniejących „progów” inwestycyjnych, które uniemożliwiały by zaopatrzenie wszystkich wsi w gaz z wyjątkiem budowy lokalnych sieci.
25. Gospodarka odpadami stałymi – w pewnym stopniu problem gospodarki odpadami rozwiązuje kompostownia. Istnieje jednak potrzeba budowy rejonowego składowiska odpadów, które obsługiwało by również miasto Kołobrzeg w zakresie składowania odpadów materiałów budowlanych i innych materiałów przestrzennych nie komunalnych lub uzgodnienia przewozu ich poza teren gminy.
26. Telekomunikacja – w związku z rozbudową telefonii komórkowej oraz dosyć dobrym stanem telefonii przewodowej problemem jest tylko budowa sieci kablowej.

Komunikacja.

Linie kolejowe zostaną utrzymane ale ograniczona zostanie ich funkcja. Całkowicie wyeliminowana została już działalność w zakresie lokalnej obsługi towarowej. Również należy zrezygnować z rozbudowy węzła kolejowego Kołobrzeg w obrębie gminy, który polegał na budowie obwodnicy kolejowej przez Kądzielno i Budzistowo oraz lokalizacji w Korzyścienku stacji rozrządowej.

W zakresie sieci drogowej należy przede wszystkim usprawnienie następujących połączeń:

- Kołobrzegu z Grzybowem poprzez ul. Wylotową i Nadmorską,
- Dźwirzyna z Mrzeżynem przez Rogowo (byłe tereny specjalne - wojskowe),
- Karcina z Bieczynem,
- Dźwirzyna z Głowaczewem przez polder Błotnicy,
- Korzystna z Przecminem (i dalej z drogą do Trzebiatowa)

Bardzo ważną sprawą jest zapewnienie dla wszystkich dróg, szczególnie wojewódzkich i powiatowych normatywnych szerokości w liniach rozgraniczenia, szerokości jezdni oraz normatywnych łuków poziomych.

Pilną sprawą jest budowa chodników i ścieżek rowerowych wzdłuż dróg wojewódzkich na odcinkach: Kołobrzeg - Zieleniewo, Kołobrzeg - Budzistowo – Niekanin - Stramnica i chodników na odcinku zabudowanym wsi Bogusławiec i Błotnica.

Ponadto chodniki wraz ze ścieżką rowerową należy wybudować na odcinkach Kołobrzeg- Niekanin (Obroty, Bogucino) , Stramnica oraz Kołobrzeg - Grzybowo, Kołobrzeg – Korzystno, a same chodniki w obrębie wsi Nowy Borek - Stary Borek, Karcino, Drzonowo - Sarbia.

Sprawą niezwykle ważną jest budowa obwodnicy w Dźwirzynie z ewentualnym mostem nad kanałem w celu połączenia miejscowości z Mrzeżynem. Przez tereny Gminy (miejscowości Stramnica, Kądzielno, Niekanin, Budzistowo, Obroty, Rościęcino, Bezpraw i Błotnica) planuje się budowę dróg krajowych Nr 6 i Nr 11, których szczegółowe trasy nie zostały sprecyzowane. Przebieg tych dróg nie może naruszać ustaleń studium w zakresie terenów zabudowanych i projektowanych do zabudowy.

Parkingi.

Ze względu na fakt, iż gmina położona jest w strefie nadmorskiej będącej najczęściej punktem docelowym lub początkowym ruchu turystycznego, dlatego nie ma potrzeby lokalizacji tranzytowych parkingów przydrożnych. Potrzebne są parkingi dla ruchu turystycznego w pasie nadbrzeżnym związane z dostępem do plaży. Takie parkingi powinny powstać lub należy zaadaptować istniejące w następujących rejonach:

- na granicy miasta Kołobrzeg i Grzybowa w rejonie ul. Wylotowej i Nadmorskiej,
- pomiędzy Grzybowem i Dźwirzynem (wskazane przeniesienie istniejącej jezdni na południe a parkingu na północ),
- w południowej części Dźwirzyna.

Ścieżki rowerowe.

Niezwykłe położenie gminy, jej wartości przyrodnicze oraz powiązania z miastem Kołobrzeg sprzyjają utworzeniu gęstej sieci ścieżek rowerowych.

Jedna grupa ścieżek związana jest z bieżącymi potrzebami mieszkańców wsi i miasta została opisana w ramach diagnozy drogowej.

Poniższy opis dotyczy ścieżek turystycznych. Należy stworzyć ścieżki łączące:

- miasto Kołobrzeg z Dźwirzynem przez Grzybowo, która przebiegałaby w pasie nadbrzeżnym (trasa rowerowa , międzynarodowa „ Trasa Nadmorska – Hanzeatycka”),
- Dźwirzyno – Mrzeżyno,
- Dźwirzyno – polder rzeki Błotnicy – Grzybowo,
- Dźwirzyno – polder rzeki Błotnicy – Karcino – Mrzeżyno (zrealizowana w granicach gm. Kołobrzeg),
- z miasta Kołobrzeg wzdłuż rzeki Parsęty na południe.

Środowisko przyrodnicze.

Główne formy krajobrazu o najwyższych walorach mają układ równoleżnikowy z tym, że przecinają je południkowo dolinami rzek Parsęta, Błotnica i Dębosznicza.

W analizie środowiska wydzielono następujące główne formy morfogenetyczne:

- brzeg morski,
- wały wydmowe,
- niziny nadmorskie,
- doliny rzek Parsęta, Błotnica i Dębosznicza,
- pradolina Stróżki i inne mniejsze doliny rzeczne,
- wysoczyzny morenowe pokryte moreną denną.

W waloryzacji środowiska gminy bardzo mały jest udział lasów oraz śródlądowych wód stojących. Najcenniejszy przyrodniczo jest zespół form morfogenetycznych wybrzeża morskiego składający się z morza, plaży wydmy, lasu przybrzeżnego oraz jeziora mierzejowego. Zespół wyżej wymienionych form występuje w Dźwirzynie i ciągnie się od jeziora Resko Przymorskie do Grzybowa.

W obrębie tej jednostki odbywają się procesy abrazyjne i akumulacyjne. Na pewnych odcinkach brzegu zmniejsza się wielkość plaży i degradacji ulegają wydmy (zachodnia część Dźwirzyna) natomiast w kierunku wschodnim zachodzą procesy

akumulacyjne i budowane jest następne pasmo wydmore. Bardzo interesujące w Dźwirzynie są wędrujące pola wydmore (rejon centralnej części miejscowości), roślinność wydmore (sosny karłowate, porosty itp.) oraz wały wydmore i duże plaże piaszczyste.

Jezioro Resko Przymorskie ma charakter jeziora mierzejowego ostatecznie ukształtowanego przez działanie antropogeniczne (wały). Duże odcinki brzegu porośnięte są szerokim do 100 m pasmem roślinności przybrzeżnej (trzciniowiska, szuwały). Wśród roślinności nadbrzeżnej gniazdują różnorodne gatunki ptaków, w tym podlegające ochronie prawnej (ostoje ptactwa). Spotyka się tutaj (oraz na przyległych łąkach) rybitwę zwyczajną, rybitwę białą, rybitwę czarną, bociana czarnego, bociana białego, błotniaka stawowego i błotniaka łąkowego.

Bardzo interesujący ze względu na bioróżnorodność jest las znajdujący się na południe od drogi Grzybowo – Dźwirzyno. Jest to las położony na torfowiskach z dobrze zachowaną śródleśną aleją brzoową i bogatą fauną.

Równolegle do brzegu morskiego przebiega nizina nadmorska (pradolina) ciągnąca się od Kołobrzegu przez Grzybowo do Dźwirzyna i dalej na zachód. Jest to obszar o powierzchni kilku tysięcy hektarów, który w wyniku melioracji został przekształcony w łąki. Łąki pradolinne to ekosystem bardzo ubogi florystycznie i faunistycznie (głównie występuje tutaj awifauna). Interesujący jest krajobraz olbrzymich przestrzeni łąkowych z wyspami zieleni wysokiej. Na dużych przestrzeniach następuje jednak proces renaturyzacji polegający na pojawianiu się samosiejki, zarastaniu rowów melioracyjnych, tworzeniu się bagien. Na te tereny wraca awifauna zamieszkująca bagna, moczary i zakrzaczenia.

Bardzo dużą wartość przyrodniczą stanowią doliny rzek w tym szczególnie Parsęty. Dolina Parsęty ma charakter U-kształtnej powyżej Rościęcina. Jej zbocza porośnięte są bukami, sosną i świerkami, częściowo występuje dębina. Dotyczy to szczególnie południowego odcinka doliny. Bardzo wysokie (do 30 m wysokości) i strome zbocza w rejonie wsi Obroty i Bogucino powodują występowanie źródeł z charakterystyczną roślinnością źródłiskową. Główny odcinek jest najładniejszym fragmentem doliny rzeki Parsęty i krajobrazu lądowego gminy. Rzeka w tym rejonie ma w części naturalny charakter (następuje renaturyzacja) w związku z tym, że duży obszar objęty jest ochroną bezpośrednio jako rejonowe ujęcie wody zaopatrujące miasto i gminę Kołobrzeg. Parsęta zachowała na części swojej długości meandry i spełnia cechy rzeki „łososiowatej”.

Charakter pradoliny zachował się równoleżnikowo pomiędzy doliną Parsęty i Błotnicy. Pradolina odwadniana jest przez małą rzekę – Stróżkę, która w środkowej części odprowadza wody w 2 przeciwnych kierunkach (bifurkacja). Pradolina do niedawna była użytkowana jako olbrzymia łąka, która obecnie ulega renaturyzacji. Porastają ją duże kępy krzewów i drzew, powstają bagniska i moczary, które z kolei zasiedla charakterystyczna dla tych ekosystemów fauna.

Bardzo interesująca w głównym odcinku (na granicy z gminą Siemyśl) dolina Dębosznicy. W rejonie wsi Głęb w wyniku spiętrzenia wody powstał bogaty florystycznie i faunistycznie ekosystem wodno – bagienny. Również interesująca krajobrazowo i cenna przyrodniczo jest dolina Bogucińska ze źródłiskami i lasami łąkowymi.

Mniejszą wartość przyrodniczą przedstawia wysoczyzna morenowa. Ma ona charakter płaski w północnej części (Korzystno, Stary Borek) lub pofałdowany (Budzistowo, Niekanin, Stramnica).

Większe zróżnicowanie terenów wysoczyzny występuje w strefie zboczy pradolin i dolin rzecznych (Parsęty, Bogucinki, Dębosznicy).

Bardzo eksponowane w terenie są najwyższe wzniesienia (ponad 40 m n.p.m.) na pograniczu Stramnicy i Kądzielna.

W obrębie wysoczyzny sporadycznie występują cenne formy geomorfologiczne (np. kemy, ozy) w rejonie Starego Borku lub pojedyncze oczka wytopiskowe, które powinny być objęte ochroną prawną. Formy takie występują w Drzonowie (przy drodze do drogi krajowej Kołobrzeg - Trzebiatów, u podnóża zbocza doliny Parsęty – Obroty, w Grzybowie – Stramnicy).

Wysoką wartość przyrodniczą i użytkową przedstawiają gleby klas III i IV w rejonie Budzistowa, Stramnicy, Kądzielna, Drzonowa i Karcina oraz gleby pochodzenia organicznego, zalegające obniżenia terenowe, szczególnie dolinne i pradolinne.

Na podstawie waloryzacji środowiska geograficznego gminy Kołobrzeg proponuje się w II części studium uwzględnić objęcie ochroną prawną następujące obszary i obiekty:

1. Powiększyć obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, w kierunku południowym przez objęcie ochroną części polderu Błotnicy, jeziora Resko Przymorskie oraz przylegających do pasa wydmowego nizin.
2. Utworzyć obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty” (kompleksowo na całej jej długości).
3. Utworzyć użytki ekologiczne obejmujące najcenniejsze florystycznie i faunistycznie obszary.
4. Pozostałe doliny rzeczne i pradoliny potraktować jako „korytarze ekologiczne”.
5. Najcenniejsze obiekty przyrody żywej i nieożywionej zaliczyć do pomników przyrody.

Dodatkowo należy objąć ochroną obszary: specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Zatoka Pomorska (PLB 990003), specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010), które to ostoje ptasie zostały wyznaczone Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniającym Rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275) oraz podtrzymane Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. zmieniającym Rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 198, poz. 1226).

Ponadto w obrębie gminy występują: specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzescki Pas Nadmorski – PLH 320017” i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007).

Leśnictwo.

Znaczenie gospodarcze funkcji leśnej na obszarze gminy jest niewielkie. Decyduje o tym niska lesistość gminy – 12,1 % przy dużym udziale niewielkich powierzchniowo rozproszonych kompleksów leśnych, znaczny udział lasów ochronnych, niewielka ilość zakładów przetwórstwa drewna.

Natomiast ogromna jest ich rola przyrodniczo ochronna i wzmacniająca atrakcyjność funkcji turystyczno uzdrowiskowej w pasie nadmorskim oraz wodochronna w dolinie rzeki Parsęty. Zostało to usankcjonowane prawnie przez objęcie tych lasów statusem lasów ochronnych.

Lasy z ich rolą przede wszystkim ekologiczną pozostaną szczególnie istotnym sposobem użytkowania przestrzeni na obszarze gminy. Szczególnie istotna jest ich rola w pasie nadmorskim, w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (rejon Rościęcino – Bogucino) również stanowią element atrakcyjności turystycznej w obszarach wiejskich. Dlatego wskazane będą działania mające na celu:

- wzmocnienie istniejących obszarów leśnych w tym m.in. poprzez zgodność drzewostanów z siedliskiem,
- zwiększenie powierzchni lasów przez zalesianie,
- niedopuszczenie do ubytków terenów leśnych (potencjalne zagrożenie przede wszystkim w pasie nadmorskim).

Ponieważ podaż ziemi do zalesień nadal pozostanie znikoma, głównymi czynnikami kształtującymi strukturę leśną pozostanie ich wzmacnianie oraz ochrona przed ubytkiem terenów leśnych.

Zakłada się wzrost powierzchni lasów ochronnych m.in. ze względu na spełnienie wymogów dotyczących możliwości uznania za ochronne lasów wokół miast powyżej 50 tys. mieszkańców (wzrost ludności miasta Kołobrzegu ewentualnie z uwzględnieniem kuracjuszy i wczasowiczów).

Produkcyjna funkcja lasu powinna znaleźć większe odzwierciedlenie w drobnej działalności gospodarczej na obszarze gminy

Rolnictwo.

1. Warunki przyrodnicze produkcji rolniczej na obszarze gminy w porównaniu do innych obszarów w kraju są mało korzystne. Świadczy o tym wartość tzw. ogólnego wskaźnika jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynosząca 59,1 punktów (w skali 100 punktowej)
2. Obszar gminy predysponowany jest do następujących działań preferencyjnych:
 - Rozwoju hodowli bydła mlecznego i ras mięsnych
 - Rozwoju warzywnictwa i upraw plantacyjnych
 - Intensywnej gospodarki rolnej
3. Zmienność i niepewność procesów rynkowych i koniunktury gospodarczej jest przyczyną obecnych tendencji do niskoinwestycyjnej gospodarki rolnej „na przetrwanie”. Stwarza to zagrożenie w utrzymaniu właściwego stanu gleb, urządzeń technicznych w tym melioracyjnych, których sprawność w warunkach gminy jest jednym z podstawowych warunków efektywnej gospodarki rolnej
4. Użytki rolne stanowiąc podstawową formę użytkowania gruntów posiadają warunki dla urozmaiconej produkcji roślinnej i zwierzęcej. Charakterystyczny duży udział łąk naturalnych stwarza doskonałe warunki do hodowli bydła aktualnie bardzo słabo wykorzystane (3 000 sztuk tj. 3,7 na 100 hektarów użytków rolnych)
5. Rolnicza przestrzeń produkcyjna gminy Kołobrzeg spełnia wymogi stawiane produkcji wysokiej jakości żywności. Dotychczas żadne z gospodarstw na obszarze gminy nie prowadzi gospodarstwa w uznanym systemie ekologicznym pod nadzorem „Ekolandu”.
6. Postępuje zanik funkcji rolniczej w pasie nadmorskim co związane jest z atrakcyjnym cenowo wykupem gruntów na cele turystyczne
7. Chłonny, zwielokrotniony rynek zbytu w okresie sezonu turystycznego podstawową przyczyną wytwarzania się rolniczej strefy podmiejskiej z charakterystyczną uprawą warzyw gruntowych, szklarniami szczególnie w rejonie Korzystna, Zieleniewa.
8. W wyniku przekształceń strukturalnych w rolnictwie w przeciągu ostatnich lat nastąpiło zerwanie większości wcześniej wykształconych układów gospodarki wieloprzestrzennej oraz obsługi rolnictwa co wytworzyło szereg negatywnych zjawisk do których należą przede wszystkim:
 - problem bezrobocia w dawnych miejscowościach PGR-owskich,
 - niezagospodarowanie, niekiedy dewastacja części dawnych obiektów hodowlanych i obsługi rolnictwa,

- zanik funkcji obsługi rolnictwa zlokalizowanych na obszarze gminy (za wyjątkiem suszarni zbóż obsługa rolnictwa zlokalizowana głównie w mieście Kołobrzeg).
9. Obecna ranga funkcji rolniczej w miejscowościach kształtuje się następująco:
- funkcja rolnicza w zaniku: Dźwirzyno, Grzybowo,
 - wieś wielofunkcyjna: Zieleniewo, Stary Borek,
 - dominacja funkcji rolniczej: Stramnica, Niekanin, Obroty, Bogucino, Przećmino, Błotnica, Bogusławiec, Sarbia, Nowogardek, Nowy Borek, Karcino, Głowaczewo, Samowo,
 - dominacja gruntów wielkoobszarowego gospodarstwa rolnego: Drzonowo, KądzIELno, Budzistowo, Rościcino.

Turystyka

Turystyka będąc ważną funkcją gminy związana jest prawie wyłącznie z wybrzeżem Morza Bałtyckiego wykorzystując jako walor strefę przymorską oraz jako dodatkowy atut przybrzeżne jezioro Resko Przymorskie.

Wykorzystuje więc część obszaru o najwyższej atrakcyjności turystyczno-rekreacyjnej i uzdrowskiej o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, stanowiąc tutaj funkcję podstawową.

Ośrodki koncentracji potencjału turystycznego – Dźwirzyno i Grzybowo, dysponując prawie 13 tys. miejsc noclegowych, skupiają około 97% turystycznej bazy noclegowej gminy Kołobrzeg (wraz z kwaterami prywatnymi).

Ośrodkiem zdecydowanie dominującym jest Dźwirzyno, czego wyrazem jest około 5-krotnie większa baza noclegowa oraz bogatsze wyposażenie w usługi dla turystów aniżeli w Grzybowie.

W pasie nadmorskim dominuje wypoczynek pobytowy częściowo również o charakterze zdrowotnym.

Na pozostałym obszarze gminy znaczenie funkcji turystycznej jest niewielkie przy zauważalnym jednak oddziaływaniu atrakcyjności pasa nadmorskiego na strefę jego bezpośredniego zaplecza w przewadze o pospolitych walorach środowiska. Obiekty położone w strefie zaplecza pasa nadmorskiego mogą stanowić przede wszystkim bazę wypadową dla wypoczynku nad morzem. Obecnie dotyczy to miejscowości Budzistowo, Karcino, Korzystno, Stary Borek, Zieleniewo. Obszary te wymagają uatrakcyjnienia dla turystyki.

Tereny położone w głębi gminy również wykorzystywane są w niewielkim stopniu. Pojedyncze zlokalizowane obiekty jako atut wykorzystują lokalne elementy atrakcyjności środowiskowej i funkcjonalnej jak zalesione okolice doliny Parsęty w rejonie Rościcina (dla wypoczynku świątecznego), położenie przy szlaku drogowym w atrakcyjnym krajobrazie w miejscowości Głęb.

Sezonowość ruchu turystycznego ma swoje niekorzystne odbicie w funkcjonowaniu miejscowości turystycznych – Dźwirzyna i Grzybowa, powodując sezonowość większości usług (ok. 95% obiektów turystycznych wykorzystywanych jest wyłącznie w okresie od połowy czerwca do końca września przy niskim wykorzystaniu we wrześniu).

Zawodność warunków pogodowych przy braku dostatecznie atrakcyjnej alternatywy spędzenia czasu wolnego w latach chłodnych i deszczowych powoduje zmniejszenie ruchu turystycznego. Zapobieganie temu wymaga wzbogacenia oferty w większym stopniu niezależniającej wypoczynek od warunków pogodowych.

Wyznaczone szlaki turystyczne wymagają popularyzacji, zagospodarowania i wzbogacania o nowe trasy, szczególnie rowerowe i piesze.

3. ZAŁOŻENIA STRATEGII ROZWOJU GMINY.

Założenia mają charakter informacyjny i stanowią podstawę do prac projektowych. Dotyczą one celów kierunkowych wynikających z potencjalnych możliwości z wyraźnie wyróżnionym okresem perspektywicznym – **2015 r. 2026 r.** W przypadku infrastruktury technicznej, szczególnie gospodarki ściekami, zaopatrzenia w gaz i wodę nie można kierować się w projektowaniu 10 letnią perspektywą.

Celem opracowania studium uwarunkowań i kierunków gospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg jest:

1. Sprecyzowanie polityki gminnej w sferze zagospodarowania przestrzennego, polityki gruntami, działalności inwestycyjnej, procesów społecznych.
2. Skoordynowanie różnorodnych działań i procesów, określenie perspektywicznego scenariusza zdarzeń.
3. Stworzenie podstaw do opracowania programów, planów, strategii oraz dokumentacji projektowych.
4. Spełnienie wymogów Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem wszelkich działań władz samorządowych jest dążenie do optymalnego rozwoju gminy w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Cel ten można osiągnąć przy przyjęciu wyraźnie sprecyzowanych założeń rozwoju gminy.

Założenia funkcjonalne:

1. Podstawowymi funkcjami powinny być tu wielofunkcyjna turystyka o bardzo wysokim standardzie świadczonych usług w wydłużonym sezonie oraz działalność gospodarczo – usługowa.
2. Funkcjami uzupełniającymi powinno być rolnictwo specjalistyczne oparte o zasady ekologiczne oraz budownictwo mieszkaniowe i usługowe.
3. Na terenie gminy mogą zostać zlokalizowane funkcje obsługujące Kołobrzeg, które nie można tam zlokalizować – cmentarz, kolejowa stacja rozrządowa PKP, część układu komunikacyjnego itp.

Założenia demograficzne.

Założenia demograficzne należy traktować jako wielkości, które stanowią wytyczne do działań planistycznych i realizacyjnych.

Liczba ludności:

- perspektywiczna (2015 r. **2032 r.**) – ~~42000~~ **12295** mieszkańców
- kierunek (2020 **2047 r.**) – wielkość docelowa – **około** 14 000 mieszkańców

Liczba miejsc turystycznych (łącznie z kwaterami):

- perspektywiczna (2015 **2032 r.**) – ~~35000~~ **337609**
- kierunek (2020 r. **2047 r.**) wielkość docelowa – ~~42-700~~ **487609**

Liczba urodzeń w perspektywie (~~2015~~ **2020 r.**) 12 ‰ czyli 120 dzieci.

Przyjmując w perspektywie 20 uczniów w klasie należy w skali gminy zapewnić 6 klas dla każdego rocznika.

Przyjęte liczby ludności, miejsc turystycznych oraz główne funkcje zawarte zostały w poniżej załączonej tabeli.

Liczba ludności i główne funkcje wsi.

Nazwa wsi	1997 r.	2011 r.	2020 r.	Funkcje docelowe
Bezpraw		0	20 2	rolnictwo, zakład produkcyjny
Błotnica	80	102	110 124	rolnictwo
Bogucino	196	199	220 216	rolnictwo
Bogusławiec	113	120	150 128	rolnictwo
Budzistowo	486	839	1000 850	rolnictwo wielkotowarowe, mieszkalnictwo jedno- i wielorodzinne, turystyka 800 miejsc w zabudowie mieszkalnej
Drzonowo	1066	999	1200 1124	rolnictwo wielkotowarowe, usługi ponadlokalne
Dźwirzyno	652	702	1500 714	turystyka <i>ok. 20-000-miejsc</i>
Grzybowo	749	1466	3-000 1759	turystyka <i>ok. 20-000-miejsc</i> , mieszkalnictwo jednorodzinne, <i>wielorodzinne (apartamentowe)</i>
Głąb	8	8	8	rolnictwo, turystyka
Głowaczewo	114	129	100 134	rolnictwo
Karcino	439	442	500 448	rolnictwo, turystyka 600 miejsc
KądzIELNO	301	309	385 325	rolnictwo wielkotowarowe, mieszkalnictwo
Korzystno	234	390	350 398	rolnictwo, rzemiosło, mieszkalnictwo jednorodzinne
Niekanin	126	382	245 439	rolnictwo, rzemiosło, mieszkalnictwo jedno- i wielorodzinne, usługi
Nowogardek	96	99	132 102	rolnictwo, zakład produkcyjny
Nowy Borek	78	73	120 76	rolnictwo
Obroty	141	131	300 168	turystyka 300 miejsc, rolnictwo, budownictwo jednorodzinne
Przećmino	203	233	250 248	rolnictwo
Rościęcino	269	301	300 309	rolnictwo wielkotowarowe, rzemiosło
Samowo	36	40	30 36	rolnictwo
Sarbia	325	400	320 412	rolnictwo, usługi
Stary Borek	285	318	380 324	rolnictwo, rzemiosło, turystyka 500 miejsc,
Stramnica	231	279	380	rolnictwo, mieszkalnictwo jednorodzinne

			282	
Zieleniewo	1235	2191	3000 2251	rolnictwo, usługi ponadlokalne, rzemiosło, mieszkalnictwo jedno- i wielorodzinne, turystyka 500 miejsc
Razem	7465	10152	14000 10887	

Do 2010 r. około 10 000 mieszkańców i 30 000 miejsc turystycznych, a w **2020 2047** r. około 42 700 **487609** miejsc turystycznych.

Założenia programowo-przestrzenne.

1. Podstawą zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg powinny być ustalenia obowiązujących planów miejscowych dostosowane do aktualnych uwarunkowań.
2. Głównym celem wszelkich działań władz samorządowych powinno być dążenie do:
 - a) zachowania autonomii obszarowej w niezamienialnych granicach,
 - b) ścisłej współpracy programowo – technicznej i gospodarczej z miastem Kołobrzeg,
 - c) rozwoju w pasie nadmorskim inicjatyw turystycznych i uzdrowiskowych o bardzo wysokim standardzie. Obiekty te powinny być konkurencyjne dla innych obiektów znajdujących się w pasie nadbałtyckim,
 - d) stworzenie konkurencyjnych warunków lokalizacji funkcji dla miasta Kołobrzeg szczególnie w zakresie turystyki, budownictwa jednorodzinnego oraz zakładów produkcyjnych i usługowych,
 - e) zapewnienie bezpieczeństwa socjalnego oraz zdrowia i życia mieszkańców i turystów,
 - f) sprzyjanie powstawaniu miejsc pracy poprzez właściwą politykę podatkową, stworzenie korzystnych warunków lokalizacyjnych i szeroką działalność promocyjną,
 - g) zapewnienie dzieciom i młodzieży wysokiego poziomu nauczania w szkołach ze szczególnym zwróceniem uwagi na naukę języków i obsługę komputerów,
 - h) stworzeniu warunków do tego by duża ilość młodzieży kończyła studia wyższe lub szkoły średnie o kierunkach na które istnieje duże zapotrzebowanie w rejonie i za granicą,
 - i) racjonalnego zagospodarowania gminy; należy unikać przeinwestowania terenów nadmorskich, zabudowy terenów o gruntach pochodzenia organicznego, realizacji budownictwa rozproszonego,
 - j) etapowego inwestowania na terenie gminy; nie jest możliwe równoczesne zainwestowanie wszystkich jednostek osadniczych. Nie jest również wskazane doprowadzenie do wystąpienia dużej dysproporcji w standardzie życia mieszkańców poszczególnych miejscowości,
 - k) nie dopuszczenia do powstania monokultury funkcjonalnej. Oprócz funkcji turystycznej należy rozwijać rolnictwo proekologiczne wykorzystując dobre gleby, duże obszary zmeliorowanych łąk oraz dużą ilość obiektów gospodarczo – hodowlanych obecnie niemal nie użytkowanych, należy również skoncentrować się na podjęciu szerokiego wachlarza działań

w celu lokalizacji funkcji produkcyjnych nieuciążliwych i o niedużym zapotrzebowaniu na wodę. Na terenie gminy powinny być lokalizowane małe zakłady produkcyjne, magazyny, warsztaty rzemieślnicze, różnorodne usługi. Należy wykorzystać trudności lokalizacyjne występujące w tym zakresie w mieście Kołobrzeg.

- l) dostosować poziom merytoryczny pracowników oraz organizację Urzędu Gminy do czekających zadań. Sprawą niezwykle ważną jest konieczność zatrudnienia specjalisty do spraw planowania przestrzennego i architektury.
- m) przeprowadzenia szerokiej akcji uświadamiającej popularyzatorskiej w zakresie uwarunkowań rozwoju turystyki architektury i obiektów zagospodarowania terenów działek, rozwoju funkcji produkcyjnych oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego
- n) istnieje pilna potrzeba określenia standardów (normatywów) w zakresie planowania przestrzennego, które byłyby przestrzegane w planach miejscowych oraz na etapie realizacji. W tym zakresie kierować się należy założeniem, że tylko bardziej atrakcyjne zagospodarowanie będzie zachęcać turystów do wypoczynku właśnie w tej gminie.

Założenia infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę.

Zakłada się zaopatrzenie wszystkich wsi w wodę z sieci rejonowej (z wyjątkiem części zabudowy rozproszonej). Głównym źródłem zaopatrzenia w wodę będą Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o. o. w Kołobrzegu, gdzie gmina jest współnikiem. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie poprzez kilka (około 4) niezależnych układów pierścieniowo rozdzielczych.

Gospodarka ściekami.

Zakłada się odprowadzenie ścieków ze wszystkich wsi o zwartej zabudowie i liczbie mieszkańców powyżej 50. Istnieją dwie równorzędne możliwości odprowadzenia ścieków:

- odprowadzenie wszystkich ścieków do oczyszczalni w Korzyścienku,
- zmodernizowanie oczyszczalni w Drzonowie i odprowadzenie ścieków z Drzonowa, wsi Sarbia i Bogusławiec do tej oczyszczalni. Z pozostałych wsi w gminie odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w Korzyścienku.

Kanalizacja deszczowa.

Dla wsi w których przewiduje się intensywny rozwój inwestycji (Budzistowo, Zieleniewo, Dźwirzyno, Grzybowo, Karcino, Niekanin, Drzonowo, Sarbia, Stary Borek) należy wybudować kanalizację deszczową dróg z urządzeniami podczyszczającymi na wylotach do odbiorników.

Elektroenergetyka.

Wszyscy mieszkańcy gminy będą korzystali z energii elektrycznej w wielu wsiach wykorzystując ją dla celów grzewczych. Konieczne jest jednak zbudowanie GPZ w rejonie Grzybowa.

Telekomunikacja.

Zakładana jest budowa sieci telekomunikacyjnej z zapewnieniem wystarczającej liczby numerów w okresie perspektywicznym. Uzupełnieniem będzie sieć telefonii bezprzewodowej.

Gazownictwo.

Zakłada się doprowadzenie gazu do wszystkich wsi ~~za wyjątkiem Samowa i części zabudowy rozproszonej.~~

Zaopatrzenie w ciepło.

Zakłada się powszechne stosowanie gazu i energii elektrycznej dla celów grzewczych szczególnie w strefie nadmorskiej i w rejonie miasta Kołobrzeg.

Komunikacja.

Zakłada się utrzymanie istniejącej sieci kolejowej z ewentualną budową kolejowej stacji rozrządowej w Korzyścienku - Korzystnie.

Sieć drogowa musi ulec modernizacji głównie poprzez połączenie Budzistowa z Kołobrzegiem przez rzekę Parsętę, połączenie Dźwirzyna z Głowaczewem przez polder rzeki Błotnicy oraz wsi Korzystno z Przećminem i Zieleniewa z Grzybowa.

Przez tereny Gminy planuje się budowę dróg krajowych Nr 6 i Nr 11, których szczegółowe trasy nie zostały sprecyzowane i związku z tym nie zostały zaznaczone na rysunku studium. Przebieg tych dróg nie może naruszać ustaleń studium w zakresie terenów zabudowanych i projektowanych do zabudowy.

Założenia rolnictwa.

Zakłada się, że funkcja rolnicza pełnić będzie ważną rolę na obszarze gminy, jednak w coraz większym stopniu współdziałać będzie z innymi funkcjami jak turystyka, drobna wytwórczość, przetwórstwo rolno – spożywcze w tym szczególnie przetwórstwo ryb, usługi, ochrona środowiska prowadząc do wielofunkcyjności wsi i obszarów wiejskich. Nasilenie tego procesu będzie przestrzennie zróżnicowane.

Najsilniejszym akcentem przestrzennego zróżnicowania rolnictwa będzie:

- Umocnienie procesu zaniku funkcji rolniczej w pasie nadmorskim (na zachód od miasta Kołobrzeg).
- Zachowanie dla celów rolnictwa obszarów koncentracji gleb najlepszych o zainwestowaniu podwyższającym wartość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszarów wysokiej klasy gruntów ornych oraz łąk między innymi w rejonie wsi Kądzielno, Budzistowo.
- Przeznaczanie na cele nierolnicze obszarów o słabych glebach – w zależności od potrzeb na cele inwestycyjne lub zalesianie w porozumieniu z Lasami Państwowymi. Pod zalesianie preferuje się obszary w rejonach Nowogardek, Błotnica, Obroty.
- Powiększanie strefy upraw warzywno – ogrodniczych nastawionych na zaopatrzenie Kołobrzegu, Dźwirzyna, Grzybowa (wpływ turystyki).

Ważnymi problemami wymagającymi uwzględnienia w działaniach będą:

- Postępujący spadek zatrudnienia w rolnictwie.
- Rozwiązanie problemu miejscowości „po pegeerowskich” w tym przede wszystkim Drzonowa (duże bezrobocie, niewykorzystane zainwestowanie) oraz Rościenica.
- Wykorzystanie istniejącego zainwestowania.
- Zachowanie warunków dla produkcji zdrowej żywności.
- Wprowadzenie agroturystyki do wsi o walorach i cechach sprzyjających tej funkcji do których należą przede wszystkim: Karcino, Obroty, Bogucino, Sarbia, Stary Borek oraz Zieleniewo – kolonia

Założenia rozwoju turystyki.

Zakłada się dalszy rozwój gospodarki turystycznej na obszarze gminy w warunkach zachowania ładu ekologicznego i przestrzennego.

W układzie przestrzennym, pomimo dalszej bezwzględnej dominacji pasa nadmorskiego, zakłada się wprowadzenie w większym niż dotychczas stopniu funkcji turystycznej na tereny poza pasem nadmorskim.

Jako podstawowe przyjmuje się działania:

- Umocnienie funkcji turystycznej w pasie nadmorskim w granicach wielkościowych i przestrzennych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno i Grzybowo. Wielkości te wynikające z chłonności i pojemności turystycznej określa się docelowo na około 20 tys. miejsc w Dźwirzynie i około 20 tys. miejsc w Grzybowie.
- Wykluczenie z zabudowy terenów nieprzeznaczonych w planach do zainwestowania pomiędzy miejscowościami Dźwirzyno i Grzybowo oraz pozostawienie znacznej strefy „zielonej” pomiędzy zainwestowaniem Grzybowo i Kołobrzegu
- Szczegółne wykorzystanie wybrzeża morskiego i obecności jeziora Resko Przymorskie wraz z przylegającymi terenami w miejscowości Karcino do rozwoju form turystyki związanych z morzem i jeziorem jak wypoczynek, talassoterapia, lecznictwo uzdrowiskowe i formy turystyki kwalifikowanej jak np. sporty wodne morskie i jeziorne.
- Wykorzystanie „bliskości” do strefy nadmorskiej miejscowości zaplecza pasa nadmorskiego o ile nie koliduje to z podstawową funkcją miejscowości.
- Wprowadzenie agroturystyki do wsi o walorach i cechach sprzyjających tej funkcji, do których należą przede wszystkim: Karcino, Obroty, Bogucino, Sarbia, Stary Borek i Zieleniewo - kolonia.
- Zagospodarowanie szlaków turystycznych istniejących i projektowanych przy wyeksponowaniu obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych.
- Uwzględnienie potrzeb wypoczynku świątecznego mieszkańców miasta Kołobrzegu w odmiennych, aniżeli nadmorski warunkach.
- Doprowadzenie standardów zainwestowania i usług do wartości obowiązujących (w tym również wysokich) zapewniających przyjemny i bezpieczny pobyt.
- Wprowadzenie zainwestowania i działań umożliwiających wydłużenie sezonu turystycznego poza okres letni i uniezależniających w pewnym stopniu od warunków pogodowych.
- Zapewnienie pełnej obsługi ruchu turystycznego oraz uwzględnienie możliwości stworzenia w Dźwirzynie ogólnogminnego centrum usług obsługi turystów (w budowie).

4. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1. UWARUNKOWANIA OGÓLNE.

Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego są różnorodne. Są to uwarunkowania zewnętrzne i lokalne, korzystne i niekorzystne dla gminy, obowiązujące i zalecane.

Uwarunkowania zewnętrzne są albo niezależne od samorządu albo zależne w niewielkim stopniu. Chodzi tutaj o następujące istotne zagadnienia:

- Wielkość zobowiązań rządowych i wojewódzkich w stosunku do samorządu. Zmienność rządowej polityki finansowej, społecznej, administracyjnej, oświatowej, zdrowotnej itp. nie pozwala gminie na długoterminową politykę społeczno-gospodarczą bazującą na subwencjach i dofinansowaniach.
- Istotnym zagadnieniem mającym bardzo duży wpływ na uwarunkowania rozwoju są zadania rządowe inne ponadlokalne oraz instytucjonalne, które powinny być znane gminie i które powinny być realizowane. Dotyczy to takich inwestycji jak przebieg obwodnicy drogowej i kolejowej w obrębie miasta Kołobrzeg, budowy stacji rozrządowej w Korzyścienku. Bardzo dużym problemem jest brak jednoznacznych informacji od służb wojskowych co do dalszego użytkowania swoich terenów i ewentualnych nowych potrzeb. Brak decyzji szczebla ponadlokalnego uniemożliwia racjonalne projektowanie i może spowodować problemy planistyczne w przyszłości.
- Miasto Kołobrzeg jest w trakcie opracowania studium ale stan zaawansowania prac nie pozwala jeszcze na koordynację na granicy obu jednostek administracyjnych. W ramach studium gminy zaproponowano pewne decyzje planistyczne rozwiązujące część problemów miasta – lokalizacja kolejowej stacji rozrządowej, obwodnice drogowe.
- Mało korzystna rządowa polityka rolna uniemożliwia właściwy rozwój sektora i dlatego trudno jest założyć właściwe prognozy dla istniejącego zainwestowania rolnego jak i użytkowania gruntów.
- Brak sprecyzowanej problematyki makroregionalnej władz wojewódzkich i sejmiku wojewódzkiego, która warunkowałaby rozwój gminy postrzegany na tle makroregionu.

Opracowanie zmiany studium poprzedziła analiza uwarunkowań wynikających z obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, a odnoszących się do obszaru zmienianego. Usuwa się uwarunkowania wynikające z obowiązującego dotychczas Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego przyjętego Uchwałą Nr XXXII/334/02 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 czerwca 2002 r.

Ze względu na nową, specyficzną formą zapisu zmiany planu przyjętego uchwałą Nr XIV/530/10 sejmiku województwa zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r. należy zapoznać się z jego całością. Plan ten nie wprowadza zmian w obszarze zmienianym.

Do uwarunkowań zewnętrznych zaliczono ustalenia administracyjne:

- związane z ochroną uzdrowiska Kołobrzeg;
- związane z ochroną brzegu morskiego;
- pas nadbrzeżny;
- obszar i teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych ,
- związane z ochroną przyrody:
 - obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
 - pomniki przyrody;
 - użytki ekologiczne;
 - obszary Natura 2000;
- związane z zagrożeniem powodziowym;

- związane z ochroną wartości kulturowych;
- związane z użytkowaniem dróg;
- powiązania z sąsiednimi gminami.

Uwarunkowania lokalne.

Uwarunkowania lokalne określone zostały na podstawie analiz i studiów stanu istniejącego zagospodarowania i użytkowania obiektów i terenów oraz podjętych decyzji planistycznych. Były one podstawą obok uwarunkowań zewnętrznych do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwarunkowania prawno – administracyjne i planistyczne:

Urząd Gminy jest w posiadaniu bogatej dokumentacji planistycznej, która pozwala na właściwe podejmowanie decyzji z zakresu planowania przestrzennego o charakterze inwestycyjnym jak i strategicznym. Urząd posiada następujące opracowania:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg uchwalone Uchwałą Nr XV / 92 / 2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 lipca 2000 r.
2. Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie Rościęcino – Uchwała Nr XXX / 197 / 2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r.
3. Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg” - Uchwałą Nr XLIII / 287 / 10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 3 marca 2010 r. (dla kilku obszarów).
4. Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg” - Uchwała Nr X / 67 / 2011 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 sierpnia 2011 r. (obręb Kądzielno).
5. *Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg” - Uchwała Nr XXII/149/2012 z dnia 20 listopada 2012 r. (obręb Budzistowo).*
6. *Zmiana „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg” - Uchwała Nr XXXIII/296/2018 z dnia z dnia 16 lutego 2018 r.(obszar w obrębie Grzybowo, z przeznaczeniem na cele kompleksu usług turystycznych).*
7. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg uchwalony Uchwałą Nr XVI / 84 / 91 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1991 r . (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego z 1992 r. Nr 3 , poz. 26), zmieniony Uchwałą Nr XXXIV / 189 / 97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego 1998 r. Nr 4 , poz. 22).
8. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębach ewidencyjnych Karcino i Stary Borek - Uchwała Nr XXIX / 185 /2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 maja 2002 r.
9. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie Zieleniewo - Uchwała Nr XXVI / 166 / 2001 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 54 z 17 grudnia 2001 r.).
10. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie ewidencyjnym Rościęcino - Uchwała Nr VII / 37 / 2003 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 maja 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 55 z 7 lipca 2003 r.).

11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo, gmina Kołobrzeg - Uchwała Nr XXXVIII / 215 / 2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 8 sierpnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 25 września 2006 r. poz. 1868).
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, gmina Kołobrzeg - Uchwała Nr IX/53/2007 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia z dnia 10 lipca 2007 r).
13. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo - Uchwała Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r.
14. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dźwirzyno – pomiędzy obrębami: Grzybowo, Stary Borek, Karcino oraz istniejącymi drogami gminnymi i powiatową - Uchwała Nr L/337/2010 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r.
15. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Zieleniewo - Uchwała Nr XLIV/293/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2010 r.
16. Uchwała Nr V / 30 / 11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla części obrębu ewidencyjnego Rościęcino.
17. Strategię Rozwoju Gminy przyjętą Uchwałą Nr XX/ 127 / 2000 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 grudnia 2000 r. w sprawie przyjęcia „Strategii rozwoju gminy Kołobrzeg”.
18. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo w rejonie ulicy Borkowskiej - Uchwała Nr XIII/88/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 22 grudnia 2015 r.*
19. *Plan Zagospodarowania Przestrzennego obrębu ewidencyjnego Korzystno (Uchwała Nr VII/36/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 31 maja 2011r.).*
20. *Plan zagospodarowania części miejscowości Kądzielno (Uchwała Nr XII/92/11 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 2011 r.).*
21. *Plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu ewidencyjnego Stary Borek (Uchwała Nr XVIII/129/12 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 czerwca 2012 r.).*
22. *Zmiana planu dla części obrębu ewidencyjnego Zieleniewo (Uchwała Nr XLVII/306/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r.).*
23. *Zmiana planu dla części obrębu ewidencyjnego Budzistowo (Uchwała Nr XLVII/307/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 28 października 2014 r.).*
24. *Plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno (Uchwała Nr XXI/165/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 grudnia 2016 roku).*
25. *Plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu Kądzielno (Uchwała Nr XXV/229/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 maja 2017 roku).*
26. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Dźwirzyno (Uchwała Nr XXXIII/298/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r.).*

27. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo dz. nr 32/13 (Uchwała Nr XXXIII/299/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r.).**
28. **Plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębów Dźwirzyno i Grzybowo, w rejonie plaży nadmorskiej (Uchwała Nr XXXVI/333/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 maja 2018 r.).**
29. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo dz. nr 66/18, 123/1 (Uchwała Nr XXXVIII/361/2018 z dnia 26 września 2018 roku).**
30. **Strategia Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2016-2026, grudzień 2015 r.**

Uwarunkowania infrastruktury technicznej.

Oprócz uwarunkowań planistycznych infrastruktury technicznej należy dodać uwarunkowania realizacyjne.

Wszystkie miejscowości Gminy zostały podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej gminnej lub są w ostatnim etapie podłączenia za wyjątkiem m. Samowo.

Właściwe działanie gminy warunkuje dobry układ komunikacyjny, w tym szczególnie komunikacja drogowa. Ażeby rozwiązać podstawowy układ połączeń drogowych gminy i miasta należy wykonać nowe odcinki drogowe łączące Budzistowo z Kołobrzegiem przez rzekę Parsętę, połączyć Zieleniewo z Grzybowem w kierunku północno - zachodnim oraz Dźwirzyno z Głowaczewem przez polder rzeki Błotnicy.

Warunkiem gazyfikacji zachodniej części gminy jest budowa sieci średniego ciśnienia na większym obszarze gminy.

Warunkiem docelowej rozbudowy Grzybowa i Dźwirzyna jest budowa Głównego Punktu Zasilania Elektroenergetycznego w rejonie Grzybowa lub przyległego terenu.

W zakresie zaopatrzenia w wodę nie występują istotne uwarunkowania ograniczające rozwój wsi. W celu jednak sprawnego działania systemu konieczne jest zamknięcie układów pętlowych, które pozwolą na dwustronne zasilanie.

Uwarunkowania rozwoju funkcji rolniczej.

Rozwój funkcji rolniczej uzależniony jest od całego zespołu czynników, które po przeanalizowaniu zgrupowano na podstawowe czynniki ograniczające i sprzyjające rozwojowi rolnictwa na terenie gminy.

Czynniki ograniczające:

- Wysoki stopień niepewności i zmienność procesów rynkowych i koniunktury gospodarczej w odniesieniu do kierunków produkcji rolniczej - (jak w rolnictwie całego kraju) przyczyną tendencji do niskoinwestycyjnej gospodarki rolniczej na „przetrwanie”. Dotyczy to zarówno tradycyjnych „chłopskich” indywidualnych gospodarstw rolnych, jak również nowych wielkopowierzchniowych, powstałych na bazie dawnych ośrodków państwowej gospodarki rolnej. Stwarza to zagrożenie w utrzymaniu właściwego stanu gleb, urządzeń technicznych, w tym melioracyjnych.
- Niekorzystna sytuacja w rolnictwie związana ze spadkiem produkcji roślinnej i hodowli część obiektów dawnej gospodarki państwowej niezagospodarowana, niekiedy ulegająca dewastacji problem w dużej skali w Drzonowie, w mniejszej w Starym Borku, w istniejących gospodarstwach pojedyncze niewykorzystane

obiekty hodowlane w Budzistowie, Kądzielnie (gospodarstwa nie prowadzą hodowli).

- Dotychczasowa tymczasowość części wielkoobszarowych struktur organizacyjnych rolnictwa, czego przykładem Gospodarstwo Skarbowe Drzonowo w Administracji obecnie przekształcane - największy użytkownik gruntów w gminie. Częściowy brak stabilizacji w użytkowaniu gruntów i obiektów rozdysponowanych przez Agencję Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa np. gospodarstwo w Karcinie, obiekty po byłej suszarni zielonek w Głowaczewie.
- Zerwanie większości wcześniej wykształconych układów gospodarki wieloprzestrzennej i obsługi rolnictwa zapewniających miejsca pracy mieszkańcom wsi. W największym stopniu dotyczy to Drzonowa, następnie Rościęcina, Kądzielna, Budzistowa (problem bezrobocia).
- Postępujący zanik funkcji rolniczej w pasie nadmorskim spowodowany atrakcyjnością finansową sprzedaży ziemi dla funkcji rolniczej.
- Zanik funkcji obsługi rolnictwa na terenie gminy.
- Znaczny udział gleb niekorzystnych dla rolnictwa – około 0,25 % powierzchni gruntów rolnych (6 i 7 kompleks przydatności rolniczej gleb).

Czynniki sprzyjające:

- Występowanie większych zespołów gleb korzystnych dla rolnictwa i potencjalnie korzystnych przy właściwej gospodarce wodnej (gleby kompleksu 2, 4 i 8) stanowiące około 40% powierzchni gruntów ornych.
- Przydatność terenu gminy do urozmaiconej produkcji roślinnej i zwierzęcej, w tym szczególnie bydła w oparciu o duże kompleksy łąk.
- Duże rezerwy do wykorzystania tkwiące w użytkach rolnych (duża ilość odłogów), niewykorzystane możliwości paszowe użytków zielonych
- Duży stopień rozdysponowania gruntów i obiektów Agencją Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, w niektórych obszarach pełny, który dał w efekcie:
 - nowe wielkopowierzchniowe gospodarstwa rolne oparte głównie o struktury dawnych państwowych gospodarstw rolnych
 - powiększenie arealu gruntów części istniejących indywidualnych gospodarstw rolnych (część gruntów w bliskości strefy nadmorskiej wykupiona dla wprowadzenia w przyszłości funkcji turystycznej).
- Chłonny, zwielokrotniony rynek zbytu w okresie sezonu turystycznego
- Znaczna ilość gospodarstw rolnych o teoretycznej zdolności przystosowawczej do warunków rynkowych.

Zakłada się, że teoretyczną zdolność przystosowawczą do warunków rynkowych mogą mieć gospodarstwa o powierzchni powyżej 20 ha, to jest 64 istniejących gospodarstw (około 17%). Również znaczna część gospodarstw powyżej 10 ha może być uważana za gospodarstwo rozwojowe, co łącznie wynosi 181 gospodarstw (47,5% istniejących gospodarstw rolnych). Gospodarstwa rolne o powierzchni powyżej 20 ha znajdują się w miejscowościach:

- Nowy Borek, Stary Borek, Niekanin, Budzistowo, Błotnica, Sarbia, Kądzielno, Rościęcino w ilości 1-2 gospodarstw;
- Stramnica, Obroty, Głowaczewo, Karcino, Bogucino, Przećmino, Nowogardek, Drzonowo w ilości 3-5 gospodarstw;
- Bogusławiec, Zieleniewo w ilości 6-7 gospodarstw

Najwięcej gospodarstw o powierzchni powyżej 10 ha znajduje się w miejscowościach Zieleniewo, Karcino, Niekanin, Bogucino, Przećmino, Obroty, Korzystno (10-20 gospodarstw w miejscowości).

- Sześć funkcjonujących na obszarze gminy tzw. gospodarstw przykładowych współpracujących z Rejonowym Zespołem Doradztwa Rolniczego stanowi bazę dla upowszechnienia postępu technologicznego w rolnictwie.
- Rolnicza przestrzeń produkcyjna na obszarze gminy nie jest skażona ani zanieczyszczona, umożliwia uzyskanie produktów o wysokiej jakości zdrowotnej (szansa dla gospodarstw ekologicznych).

Uwarunkowania rozwoju turystyki.

Dalszy rozwój funkcji turystycznej na obszarze gminy uzależniony jest od szeregu czynników, z których podstawowe przedstawiono w układzie czynników sprzyjających i ograniczających rozwój funkcji, przy uwzględnieniu specyfiki pasa nadmorskiego i pozostałych obszarów.

Generalnie należy mieć na uwadze, że warunkiem oczekiwanych dochodów z turystyki jest istnienie popytu na oferowane dobra turystyczne. Natomiast podstawowym wyjściowym warunkiem kształtowania popytu w warunkach gminy jest czyste środowisko i atrakcyjny krajobraz w tym architektoniczny.

Czynniki ograniczające:

- krótki okres sezonu turystycznego sprowadzający się do miesięcy letnich co wynika z warunków klimatycznych ale również nieprzystosowania znacznej części obiektów turystycznych i usługowych do przedłużonego sezonu, brak urządzeń i usług uatrakcyjniających pobyt, np.: kryte baseny kąpielowe, bardzo słabo wykorzystane możliwości leczenia uzdrowskiego i wypoczynku leczniczego,
- niepewne i zmienne warunki pogodowe w okresie letnim (zimna woda, silne wiatry, dni pochmurne) przy braku atrakcyjnego alternatywnego w stosunku do pobytu na plaży i kąpeli morskich spędzania czasu w tym w warunkach niezależnych od pogody,
- ograniczone lub brak zagospodarowania umożliwiającego uprawianie różnorodnych form turystyki, w tym również w ramach urozmaicenia pobytu wypoczynkowego w pasie nadmorskim,
- zbyt niski standard części obiektów turystycznych, słabe zróżnicowanie funkcji usługowej w miejscowościach przymorskich,
- ograniczenie zainwestowania turystycznego w pasie nadmorskim do terenów wyznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego Dźwirzyna i Grzybowa,
- zanieczyszczenie wód jeziora Resko Przymorskie w stopniu dyskwalifikującym je do celów kąpielowych,
- zbyt mała ilość gruntów będących własnością gminy a korzystnych dla zagospodarowania turystycznego,
- brak tradycji rozwijania turystyki w atrakcyjnych obszarach poza pasem nadmorskim przy braku promocji i działań wspomagających rozwojowi turystyki na tych obszarach (dotyczy również wodnego szlaku turystycznego rzeki Parsęty).

Czynniki sprzyjające:

- dostępność turystyczna całego pasa wybrzeża morskiego gminy,
- bliskość granicy Niemiec i Skandynawii,
- ukształtowane wieloletnim doświadczeniem przekonanie o doskonałych warunkach środowiska naturalnego obszaru pasa nadmorskiego – czyste wody

morskie przydatne do kąpeli, korzystne dla zdrowia warunki stwarzane przez nadmorski bór sosnowy,

- długoletnia renoma Dźwirzyna jako miejscowości wczasowej,
- możliwości kształtowania zabudowy wsi Grzybowa jako miejscowości turystycznej w rozwoju,
- dobrze rozwinięte systemy infrastruktury technicznej,
- dość zasobna baza noclegowa miejscowości nadmorskich o różnym standardzie i cechach w znacznym stopniu dostępna dla wszystkich zainteresowanych,
- wyraźnie postępujące zmiany w kierunku zwiększonego poziomu i zakresu usług, w tym przygotowania do budowy krytych basenów kąpielowych,
- odmienność charakteru zabudowy i w części warunków środowiska miejscowości Dźwirzyna i Grzybowa pojmowane jako możliwość wzbogacenia oferty turystycznej w pasie nadmorskim,
- duże potencjalne możliwości rozwoju nowych form turystyki w trendach europejskich zyskujących uznanie, takich jak jachting, windsurfing, wędkarstwo, turystyka uzdrowska w pasie nadmorskim,
- rezerwy niewykorzystanych dotychczas atrakcyjnych turystycznie terenów powiązanych z jeziorem Resko Przymorskie od jego strony południowej, z rzeką Parsętą na wyżej położonych obszarach wraz z rzeką jako szlakiem kajakowym, możliwości rozwoju agroturystyki w szeregu wsi wykazujących walory i cechy sprzyjające jej wprowadzeniu a położonych w różnych obszarach gminy.
- duże komunalne rezerwy terenowe w Dźwirzynie umożliwiające realizację regionalnego centrum obsługi turystów,
- bliskie sąsiedztwo miasta Kołobrzeg.

Uwarunkowania gospodarki przestrzennej.

Uwarunkowania gospodarki przestrzennej wynikają z wypadkowej wszystkich uwarunkowań. Należy tak prowadzić zagospodarowanie przestrzenne ażeby nie dopuścić do zniszczenia wartości kulturowych, walorów przyrodniczych, gospodarczych i funkcjonalnych uwzględniając potrzeby społeczności lokalnej i turystów w warunkach racjonalnej działalności.

Uwarunkowania przestrzenne wynikają również z założeń polityki państwa, samorządów gmin przyległych oraz samorządu lokalnego. Pas nadmorski należy traktować jako szczególną wartość podlegającą ochronie kompleksowej zgodnie z „Wizją i Strategią rozwoju Regionu Morza Bałtyckiego do 2010 r.”

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dziennik Ustaw Nr 32, poz. 131) i Rozporządzeniem Rady Ministrów z 14 czerwca 1993 r. w sprawie określenia pasa technicznego i pasa ochronnego (Dziennik Ustaw Nr 50, poz. 228) wszelka działalność na tym obszarze wymaga uzgodnień z Urzędem Morskim.

Na podstawie międzynarodowej definicji określonej w zaleceniach 15/1 Komisji Helsińskiej strefa przybrzeżna to pas lądu o szerokości około 3 km oraz pas wody o szerokości 300 m.

W strefie tej zaleca się następujące postępowanie:

- Unikać rozproszenia zabudowy.
- Tworzyć wzdłuż brzegu bariery wizualne poprzez pasy i kliny zieleni.
- Elektrownie wiatrowe powinny zostać skoncentrowane w miejscach gdzie nie szpecą krajobrazu i nie zagrażają obszarom chronionym z uwagi na ptaki

wędrownie (rejon wsi KądzIELno – Stramnica oraz Karcino – Głowaczewo – Stary Borek).

- Ograniczyć ruch samochodowy w strefie przybrzeżnej.
- Planowanie w strefie przybrzeżnej nowych inwestycji budowlanych powinno być dopuszczone jedynie wtedy, jeśli istnieje funkcjonalne uzasadnienie ich lokalizowania. Całkowicie wykluczyć należy inwestycje szkodliwe dla środowiska.

Dla celów projektowych i realizacyjnych jako pas nadmorski przyjęto granice projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”

Tereny „otwarte” w obrębie kompleksów rolnych powinny być chronione przed rozproszoną zabudową nie związaną z działalnością rolniczą.

Dążyć należy do koncentracji zainwestowania oraz „czystości funkcjonalnej”. Przede wszystkim nie wprowadzać „nieuciążliwej” działalności gospodarczej pośród funkcję turystyczną i mieszkaniową.

W pasie nadmorskim nie można doprowadzić do zabudowy pasmowej. Pomiędzy Grzybowem, Kołobrzegiem i Dźwirzynem muszą być wytworzone pasy terenów otwartych łączące morze z wnętrzem lądowym.

Należy uczynić wszystko ażeby nowe zainwestowanie realizowane było w sąsiedztwie istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej.

Jako istotne uwarunkowanie przestrzenne należy przyjąć ustalenia planów miejscowych czy to wykonanych po 1994 r. czy też wykonanych wcześniej (utraciły moc z dniem 01.01. 2004 r.) ale na podstawie których podjęto decyzje administracyjne, w tym uzyskano zgody na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego.

W planowaniu zagospodarowania gminy należy uwzględnić uwarunkowania przestrzenne zgłoszone przez instytucje (lokalizacja stacji rozrządowej PKP) jak i założenia przestrzennego rozwoju Kołobrzegu związane z obsługą miasta, ale wkraczające na teren gminy (komunikacja).

Największe uwarunkowania przestrzenne wynikają z istniejącego zainwestowania. Należy przyjąć do adaptacji zdecydowaną większość tego zainwestowania- Likwidacja obecnego zainwestowania lub użytkowania obiektów i terenów związana jest przede wszystkim z likwidacją wysypisk, części obiektów gospodarczych związanych z byłymi gospodarstwami wielkotowarowymi, adaptacją wielu obiektów gospodarczych na inne funkcje oraz rezygnacja wojska z dalszego użytkowania swoich obiektów i terenów.

4.2. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA GEOGRAFICZNEGO.

Pod pojęciem „ochrona środowiska geograficznego” należy rozumieć ochronę środowiska przyrodniczego, środowiska kulturowego oraz pozostałe elementy środowiska.

Ochrona środowiska geograficznego stanowi jedno z głównych uwarunkowań możliwości rozwojowych gminy. Dlatego tak ważne jest jego rozpoznanie i podjęcie decyzji projektowych w zakresie ochrony.

4.2.1. Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska przyrodniczego

Środowiskiem jest ogół elementów przyrodniczych, w szczególności powierzchnia ziemi łącznie z glebą, kopaliny, wody, powietrze atmosferyczne, świat roślinny i zwierzęcy, a także krajobraz znajdujący się zarówno w stanie naturalnym jak też przekształconym w wyniku działania człowieka.

Ochrona środowiska polega na działaniu lub zaniechaniu umożliwiającym zachowanie bądź przywrócenie równowagi przyrodniczej koniecznej do osiągnięcia celu, jakim jest zapewnienie współczesnym i przyszłym pokoleniom korzystnych warunków życia oraz realizacji prawa do korzystania z zasobów środowiska i zachowania jego wartości.

Ochrona wyraża się w szczególności w:

- racjonalnym kształtowaniu środowiska,
- racjonalnym gospodarowaniu zasobami przyrodniczymi,
- przeciwdziałaniu lub zapobieganiu szkodliwym wpływom na środowisko, powodującym jego zniszczenie, uszkodzenie, zanieczyszczenie, zmiany cech fizycznych lub charakteru elementów przyrodniczych,
- przywracaniu do stanu właściwego elementów przyrodniczych.

Pod pojęciem „racjonalne gospodarowanie zasobami przyrodniczymi środowiska” należy rozumieć korzystanie z zasobów tylko w zakresie uzasadnionym interesem społecznym, przy zapewnieniu pierwszeństwa przedsięwzięciom umożliwiającym oszczędne wykorzystywanie zasobów pod warunkiem nie pogarszania stanu środowiska.

Obowiązek ochrony środowiska wynika z aktów prawnych, z których najważniejszymi są:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn.zm.);~~
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm. t.j.: ~~Dz. U. z 2017 r. poz. 519 t. j. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.);~~
3. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm. t.j.: ~~Dz. U. z 2016 poz. 2134 t.j. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.);~~
4. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm. t.j.: ~~Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);~~
5. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 z późn. zm. t.j.: ~~Dz. U. z 2017 r. poz. 788 t.j. z 2020 r. poz. 6 z późn. zm.);~~
6. **Ustawa z dnia 3 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.)**
7. ~~Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. — Prawo wodne (tj. Dz. U. z 9 lutego 2012 r. poz. 145). Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1121 t.j. z 2020 r. poz. 875 z późn. zm.);~~
8. ~~Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. — Prawo geologiczne i górnicze (tj. z 2005 r. Dz. U. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.). Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 t.j. z 2020 r. poz. 1064 z późn.zm.);~~
9. ~~Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm. t.j.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm. t.j. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.);~~
10. **Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).**
11. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie

- dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826 t.j.: *Dz. U. z 2014 poz. 112*).
12. *Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774)*
 13. Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100, poz. 1085 z późn. zm.).
 14. Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100, poz. 1085 z późn. zm.).
 15. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25, poz. 133).
 16. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 r. w sprawie typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary natura 2000 (Dz. U. 10. Nr 77 poz. 540 t.j.: *Dz. U. z 2014 r. poz. 1713*).
 17. ~~Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 4765).~~ *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1408).*
 18. ~~Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2012. Nr 14, poz. 84)~~ *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409).*
 19. ~~Rozporządzenie Min. Środ. z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. Nr 237, poz. 1419).~~ *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183).*
 20. Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczególnych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz. U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337).
 21. ***Uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, zmieniona Uchwałą Nr XXXIV/408/09 z dnia 22 grudnia 2009 r.***
 22. Konwencja o ochronie gatunków zwierząt dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk tzw. Konwencja Berneńska (panaeuropejska) zobowiązująca do ochrony dziko żyjących roślin i zwierząt oraz ich naturalnych siedlisk, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków ginących i zagrożonych wyginięciem.
 23. Konwencja o obszarach wodno-błotnych, mających znaczenie międzynarodowe, zwłaszcza jako środowisko życiowe ptactwa wodnego, tzw. Konwencja Ramsarska, której celem jest ochrona i czynne zabezpieczenie terenów podmokłych o międzynarodowym znaczeniu, a w szczególności uchodzących za wybitne miejsca występowania ptaków wodno-błotnych.
 24. Konwencja Bońska dotycząca ochrony wędrownych gatunków dzikich zwierząt.
 25. Dyrektywa Rady 79/409/EWG z dnia 2 kwietnia 1979 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa zwana Dyrektywą Ptasią.
 26. Dyrektywa Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk

przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory zwana Dyrektywą Siedliskową.

27. **Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 797z późn. zm.)**
28. **Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody "Wydmę między Dźwirzynem a Grzybowem" (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23 czerwca 2017 r., poz. 2734).**

Cele ochrony.

Rozwój społeczno-gospodarczy powinien być zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. Oznacza to prowadzenie takich działań, w których zachowane zostaną wartości przyrodnicze w procesie działań antropogenicznych.

Wśród celów ogólnych ochrony przede wszystkim należy zwrócić uwagę na następujące elementy:

- Zachowanie bioróżnorodności obszaru.
- Zachowanie charakterystycznych i cennych ekosystemów.
- Zachowanie cech krajobrazu młodoglacjalnego.
- Prowadzenie działań edukacyjnych.
- Przywrócenie utraconych walorów środowiska, głównie poprzez rozwój infrastruktury technicznej i renaturyzację.

Cele szczegółowe ochrony.

- Ochrona powierzchni ziemi i krajobrazu:
 - dolin rzecznych i źródlisk,
 - moreny dennej poszczególnych wysoczyzn, pradolin i innych form geomorfologicznych,
 - stromych stoków dolinnych, wąwozów i jarów,
 - punktów i panoram widokowych,
 - gleb leśnych i rolnych wysokich klas.
- Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych:
 - jezior, rzek, oczek wytopiskowych,
 - źródeł, bagien, torfowisk, moczarów,
 - obszarów bezodpływowych i źródłiskowych,
 - głównych zbiorników wód podziemnych i ujęć wody,
 - obszarów zasilania zbiorników podziemnych,
 - obszarów stref ekotonowych jezior i rzek,
 - obszarów zasilania i ujęć wód mineralnych,
 - poprawienie klas czystości wód.
- Ochrona powietrza poprzez:
 - utrzymanie naturalnych mikroklimatów lokalnych,
 - utrzymanie stanu składników atmosfery nie przekraczających dopuszczalnych norm.
- Ochrona szaty roślinnej poprzez:
 - ochronę różnorodności biologicznej – gatunków roślin i zbiorowisk roślinnych zagrożonych wyginięciem,
 - ochronę dużych udziałów zbiorowisk naturalnych i względnie naturalnych, szczególnie w obrębie torfowisk, bagien, zbiorników wodnych i rzek,
 - ochronę okazałych drzewostanów i zieleni komponowanej – alei, szpalerów, założeń parkowych i cmentarnych,

- ochronę biocenoz stanowiących miejsca bytowania cennych gatunków zwierząt,
- ochronę ekosystemów leśnych, nieleśnych – zadrzewień śródpolnych,
- stopniową przebudowę składu gatunkowego lasów odpowiednio do roślinności potencjalnej,
- zachowaniu lasów glebo i wodochronnych, szczególnie na zboczach dolin i nad wodami powierzchniowymi,
- ochronę siedlisk odpowiadających wymaganiom gatunków chronionych,
- ochronę suchych muraw i ciepłolubnych zarośli oraz łązowisk, szuwarów, zarośli i wilgotnych łąk.
- Ochrona fauny poprzez:
 - ochronę istniejących gatunków zwierząt,
 - utrzymanie lub przywrócenie liczebności populacji gatunków na poziomie ich odnawialności,
 - nie wprowadzanie obcych gatunków,
 - odtworzenie zniszczonych siedlisk,
 - ochronę miejsc lęgowych ptaków i tarlisk ryb oraz miejsc odpoczynku i żerowania ptaków przelotnych,
 - niedopuszczenie do tworzenia przeszkód uniemożliwiających przemieszczanie się zwierząt,
 - eliminowanie zagrożeń, które przyczyniają się do zwiększania śmiertelności zwierząt.

Uwarunkowania ogólne

Ochrona środowiska prowadzona jest w oparciu o powyżej przytoczone przepisów prawa.

- Ochrona powietrza

Ochrona powietrza polega na zapobieganiu powstawaniu, ograniczaniu lub eliminowaniu wprowadzonych do powietrza substancji zanieczyszczających w celu zmniejszenia stężenia do dopuszczalnego poziomu lub utrzymania ich na poziomie nie przekraczającym obowiązujących wielkości dopuszczalnych stężeń substancji.

Art. 85 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Ochrona powietrza polega na zapewnieniu jak najlepszej jego jakości, w szczególności przez:

- 1) utrzymanie poziomów substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach;
- 2) zmniejszaniu poziomów substancji w powietrzu co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymywane.

- Ochrona wód

Art. 97 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Ochrona wód polega na zapewnieniu ich jak najlepszej jakości, w tym utrzymaniu ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej, w szczególności przez:

- 1) utrzymanie jakości wód powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganych w przepisach;
- 2) doprowadzenie jakości wód co najmniej do wymaganemu przepisami poziomu, gdy nie jest on osiągnięty.

- Ochrona powierzchni ziemi

Powierzchnia ziemi łącznie z glebą i rzeźbą terenu podlega ochronie, polegającej w szczególności na zapobieganiu i przeciwdziałaniu ich niekorzystnym

zmianom, a w razie uszkodzenia lub zniszczenia – na przywróceniu do właściwego stanu.

Art. 101 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Ochrona powierzchni ziemi polega na zapewnieniu jak najlepszej jago jakości, w szczególności przez:

- a) racjonalne gospodarowanie;
- b) zachowanie wartości przyrodniczych;
- c) zachowanie możliwości produkcyjnego wykorzystania;
- d) produkcyjnego ograniczenie zmian naturalnego ukształtowania;
- e) utrzymanie jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów;
- f) doprowadzenie jakości gleby i ziemi co najmniej do wymaganych standardów, jeżeli nie są one dotrzymane;
- g) zachowanie wartości kulturowych, z uwzględnieniem zabytków archeologicznych,
- h) zapobieganie ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

- Ochrona przed hałasem

Art. 112 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Ochrona przed hałasem polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska , w szczególności poprzez:

- a) utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie;
- b) zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest one dotrzymany.

- Ochrona przed polami elektromagnetycznymi

Art. 121 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Ochrona przed polami elektromagnetycznymi polega na zapewnieniu jak najlepszego stanu środowiska , w szczególności poprzez:

- a) utrzymanie poziomu pól elektromagnetycznych poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach,
- b) zmniejszanie poziomów pól elektromagnetycznych co najmniej do dopuszczalnych, gdy nie są one dotrzymane.

- Ochrona kopalin

Art. 125 ustawy Prawo ochrony środowiska:

Złóża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących.

- Ochrona zwierząt oraz roślin

Art. 127 ustawy Prawo ochrony środowiska;

Ochrona zwierząt oraz roślin polega na:

- 1) zachowaniu cennych ekosystemów, różnorodności biologicznej i utrzymaniu równowagi przyrodniczej;
- 2) tworzeniu warunków prawidłowego rozwoju i optymalnego spełniania przez zwierzęta i roślinność funkcji biologicznej w środowisku;
- 3) zapobieganiu lub ograniczaniu negatywnego oddziaływania na środowisko, które mogłoby niekorzystnie wpływać na zasoby oraz stan zwierząt oraz roślin;
- 4) zapobieganiu zagrożeniom naturalnych kompleksów i tworów przyrody.

Ochrona świata roślinnego i zwierzęcego polega również na racjonalnym korzystaniu z zasobów świata roślinnego i zwierzęcego, ich odtwarzaniu w sposób zapewniający utrzymanie równowagi przyrodniczej oraz zachowanie w stanie nienaruszonym

zasobów lub ich części o szczególnej wartości, ze względu na potrzeby naukowe lub społeczne.

Ochrona świata roślinnego i zwierzęcego ma na celu:

- 1) tworzenie warunków prawidłowego rozwoju i optymalnego spełnienia przez roślinność i zwierzęta funkcji biologicznej na rzecz środowiska,
- 2) zapobieganie lub ograniczenie szkodliwych oddziaływań na środowisko, które mogłyby niekorzystnie wpływać na zasoby i stan świata roślinnego i zwierzęcego,
- 3) zapobieganie, pochodzącemu z zewnątrz, naturalnym kompleksom i tworom przyrody o wyjątkowej wartości dla społeczeństwa i nauki,
- 4) zapewnienie równowagi przyrodniczej, niezbędnej do zachowania gatunków ginących, ochrony gatunków przed nadmierną eksploatacją i ochronę cennych ekosystemów.

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska wiele składników środowiska nie objętych tytułarną formą ochrony przyrody podlega również ochronie.

Koncepcja ochrony.

W obrębie gminy nie występuje dużo obszarów i obiektów przyrodniczych prawnie chronionych.

Rezerwat przyrody "Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem" powołany Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23 czerwca 2017 r., poz. 2734), którego celem ochrony jest zachowanie typowych zbiorowisk roślinnych wydmy białej i wydmy szarej wraz z licznymi populacjami rzadkich i chronionych gatunków roślin.

Wąski pas nadmorski przebiegający przez północną część wsi Dźwirzyno i Grzybowo zaliczony został do obszaru chronionego krajobrazu - Koszaliński Pas Nadmorski".

O atrakcyjności tego terenu decydują takie elementy środowiska jak plaża, wydmy, mierzeje, lasy nadmorskie, jezioro mierzejowe i mikroklimat morski.

Granice Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego (K.P.N.) zostały wytyczone ponad 20 lat temu i obecnie wymagają korekty ze względu na zmianę przepisów prawnych i nowe informacje o stanie środowiska.

Słuszną wydaje się być koncepcja planistyczna Wojewódzkiego Biura Planowania Przestrzennego w Koszalinie, która powstała w ramach prac nad „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa koszalińskiego” – tworząca nową Ekologiczną Sieć Obszarów Chronionych województwa (1997 r.). Przyjęto znaczne powiększenie obszaru chronionego krajobrazu.

Drugą i ostatnią formą ochrony prawnej środowiska przyrodniczego, a wynikającą z Ustawy o ochronie przyrody, są pomniki przyrody. Znajdują się one w 7 wsiach i obejmują tylko drzewostan. Ponadto chronione są:

- obszar górniczy „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża wód leczniczych,
- nadmorski pas nadbrzeżny (pas techniczny i pas ochronny),
- lasy ochronne,
- miejsca występowania roślinności i fauny chronionej – użytki ekologiczne.

Dodatkowo należy objąć ochroną obszary: specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Zatoka Pomorska (PLB 990003), specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010), które to ostoje ptasie zostały wyznaczone Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniającym

Rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275) oraz podtrzymane Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. zmieniającym Rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 198, poz. 1226).

Ponadto w obrębie gminy występują obszary specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski – PLH 320017” i specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007).

Projekt ochrony dotyczy obiektów i obszarów środowiska przyrodniczego oraz ściśle z nim związanych elementów zagospodarowania i użytkowania za wyjątkiem środowiska kulturowego.

Środowisko przyrodnicze

Środowisko przyrodnicze gminy dotychczas było chronione w niedużym zakresie. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji środowiska postanowiono zwiększyć powierzchnię chronioną, ilość obiektów oraz wprowadzić nowe formy ochrony.

Tworzy się Gminny System Obszarów Chronionych (GESOCh), który nawiązuje do ESOCh dawnego województwa koszalińskiego. Powiązany jest on z cennymi walorami przyrodniczymi gmin sąsiednich. GESOCh składa się z 2 obszarów chronionego krajobrazu: projektowanego „Dolina Parsęty” i powiększonego „Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego”, pomników przyrody, użytków ekologicznych, korytarzy ekologicznych i obszarów: specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Zatoka Pomorska (PLB 990003), specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010); specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski – PLH 320017” i specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007).

Obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” wymaga kompleksowej zmiany granic, ponieważ rozciąga się na obszarze kilku gmin oraz uaktualnionych uwarunkowań jego zagospodarowania i użytkowania.

Obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty” obejmuje również wiele gmin i wymaga prawnego utworzenia.

Od południa i zachodu oba te tereny spinały duży korytarz ekologiczny przebiegający równoleżnikowo pradoliną łączącą rzekę Parsętę z Błotnicą (Stróżka, Wielki Rów). Jest to teren „otwarty” o charakterze dużych kompleksów łąkowych, całkowicie pozbawiony zabudowy, na którym zachodzą procesy renaturyzacyjne.

System ten wzbogaca korytarz ekologiczny doliny Dębosznicy oraz niecka jeziora Resko Przymorskie.

Cały ten kompleks obszarów tworzy krajobraz otwarty o wysokich walorach przyrodniczych (dolina Parsęty, pradolina nadmorska Grzybowo – Dźwirzyno) oraz krajobraz otwarty o średnich walorach przyrodniczych (dolina rzeki Dębosznicy, pradolina Strużki (Wielkiego Rowu) oraz wzniesienia w rejonie Stramnica-Kądzielno).

Pozostały obszar otwarty stanowi krajobraz rolno-leśny.

Na podstawie podjętych decyzji prawnych i przeprowadzonych studiów projektuje się utrzymać ochronę prawną poniżej przedstawionych obiektów i terenów.

Rezerwat

Rezerwat przyrody "Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem", stanowiący obszar o łącznej powierzchni 14,20 ha, powołany Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23 czerwca 2017 r., poz. 2734), którego celem ochrony jest zachowanie typowych zbiorowisk roślinnych

wydmy białej i wydmy szarej wraz z licznymi populacjami rzadkich i chronionych gatunków roślin.

Dla rezerwatu przyrody określono rodzaj - Florystyczny (FI) oraz typ i podtyp:

- 1) ze względu na dominujący przedmiot ochrony: typ - Florystyczny (PF1), podtyp - roślin zielnych i krzewinek (rzk);
- 2) ze względu na główny typ ekosystemu: typ - Wydmy (EWd), podtyp - wydmy nadmorskich (wn).

Rezerwat przyrody "Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem" zajmując powierzchnię 14,2 ha, swoim zasięgiem obejmuje części działek ewidencyjnych nr 340, 341, 342 obręb Dźwirzyno.

Obiekt w całości zlokalizowany jest na gruntach Skarbu Państwa, na obszarze będącym w zarządzie Urzędu Morskiego w Słupsku.

Uznanie obiektu za rezerwat stanowi bardzo ważne uzupełnienie sieci zachodniopomorskich rezerwatów o zachowany w stanie naturalnym okazały fragment wydmy białej i wydmy szarej z typowymi zbiorowiskami roślinnymi.

Uwzględniając powyższe, celem ochrony w rezerwacie jest zachowanie typowych zbiorowisk roślinnych wydmy białej takich jak zespół piaskownicy zwyczajnej i wydmuchrzycy piaskowej *Elymo-Ammophilietum arenarie* reprezentujący naturalne siedlisko 2120-1 oraz wydmy szarej takich jak zespół psammofilnej murawy z kocankami i jasiońcem *Helichryso-Jasionetum litoralis* reprezentujący priorytetowe siedlisko naturalne *2130-1 wraz z licznymi populacjami rzadkich i chronionych gatunków roślin.

Wymienione zespoły roślinne w granicach rezerwatu stanowią względnie ustabilizowaną roślinność wałów piasku wydmy białej i wydmy szarej równoległej do linii morza oddzielonych obniżeniem między wydmami.

Ten naturalnie kształtujący się odcinek wydm stanowi reprezentację typowych choć już rzadkich dla Pomorza Zachodniego układów roślinności tworzących się wydm białych przechodzących w wydmy szare i zawydmy charakter zadrzewienia sosnowego w niektórych miejscach o charakterze nadmorskiego boru bażynowego. W omawianym fragmencie rezerwatu zachodzą procesy sukcesyjne, które powinny podlegać obserwacjom naukowym.

Wydmy szare w miejscach stykających się z wydmą białą pokryte są poduchami bażyny czarnej *Empetrum nigrum*, która w miejscach dużego nasłonecznienia i skrajnych warunków przybiera charakterystyczną formę morfologiczną charakterystyczną dla atlantyckich wrzosowisk bażynowych. Warte wspomnienia jest liczne występowanie na tym wydmowym odcinku 3 gatunków gruszynek *Pyrola* sp., tajeży jednostronnej *Goodyera repens*, widłaka goździstego *Lycopodium clavatum*, korzeniówek *Monotropa hypopitys*, chrobotków *Cladonia* sp. i innych gatunków typowych dla dobrze zachowanych siedlisk wydmowych.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody w gminie Kołobrzeg powołane zostały rozporządzeniami Wojewody Koszalińskiego:

- Nr 7/92 z dnia 08.09.1992 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 15, poz. 109);
- Nr 12/95 z dnia 28.12.1995 r. (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 2, poz. 7).

Istniejące pomniki przyrody w gminie Kołobrzeg.

Lp.	Lokalizacja	Gatunek	Obwód w cm
1.	Korzystno - cmentarz przy kościele	Lipa drobnolistna	240
2.	Korzystno - cmentarz przy kościele	Modrzew europejski	235
3.	Korzystno - cmentarz przy kościele	Klon pospolity	240
4.	Korzystno - dawny cmentarz przy kościele	Lipa drobnolistna Sosna smołowa Brzoza brodawkowata	316 183 235
5.	Grzybowo - cmentarz	Dąb szypułkowy	430
6.	Grzybowo - cmentarz	Grupa 8 dębów szypułkowych	240-430
7.	Karcino - cmentarz przy kościele	Dąb szypułkowy	330
8.	Karcino - cmentarz przy kościele	Grupa 27 lip drobnolistnych	220-330
9.	Błotnica - Przećmino - cmentarz ewangelicki	Grupa 12 dębów szypułkowych i 12 lip drobnolistnych	180-230
10.	Głowaczewo - cmentarz wojenny	Grupa 43 dębów szypułkowych	237-252
11.	Dźwirzyno, ul. Wyzwolenia	Grupa 16 dębów szypułkowych	125-250
12.	Nowy Borek - dawny cmentarz ewangelicki	Bluszcz pospolity - 35 okazów na lipach	30

Aktem prawnym obowiązującym w stosunku do pomników przyrody powołanych przez Wojewodę (w tym ustanowionych przed 1999 rokiem) jest Rozporządzenie Nr 1/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie określenia zakazów dla pomników przyrody, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 12, poz. 204)

„§1. 2. W stosunku do pomników przyrody, o których mowa w ust. 1, zabrania się:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 6) umieszczania tablic reklamowych.”

Projektuje się poddać ochronie prawnej jako pomniki przyrody następujące obiekty:

- lipa szerokolistna czteropienna (*Tilia platyphyllos*) we wsi Rościęcino,
- jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior* L.) we wsi Błotnica,
- grab zwyczajny (*Carpinus betulus* L.) we wsi Drzonowo,
- głąz narzutowy przy dawnym cmentarzu we wsi Obroty,
- dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.) we wsi Zieleniewo,

- dąb szypułkowy (*Quercus robur L.*) we wsi Korzystno,
- dąb szypułkowy (*Quercus robur L.*) we wsi Sarbia (przy plebani),
- szpaler drzew sosnowych (*Pinus sylvestris L.*) otaczający dawny cmentarz w Błotnicy (przy drodze wojewódzkiej),
- kasztanowiec zwyczajny (*Aesculus hippocastarrum L.*) we wsi Drzonowo,
- 2 dęby szypułkowe (*Quercus robur L.*) przy kościółku w Sarbii,
- dąb szypułkowy (*Quercus robur L.*) a na nim gniazdo bociana białego we wsi Bogucino,
- aleja lip szerokolistnych (*Tilia platyphyllos*) na dawnym cmentarzu we wsi Sarbia,
- aleja lip szerokolistnych czteropienna (*Tilia platyphyllos*) przy pałacu we wsi Budzistowo,
- aleja kasztanowców przy cmentarzu i stadionie we wsi Sarbia.

Obszar chronionego krajobrazu.

Na podstawie uchwały Nr X/46/75 WRN z dnia 17.11.1975 r. utworzono obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” (KPN). W obszarze tym obowiązują uwarunkowania zagospodarowania i użytkowania terenów określone w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu i zmienionej uchwałą Nr XXXIV/408/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 22 grudnia 2009 r. Obszar powołany został w celu ochrony walorów krajobrazowych i bioróżnorodności, utrzymania dotychczasowych wartości krajobrazu naturalnego i kulturowego, ochrony nadmorskich łąk podmokłych oraz ochrony szlaku wędrownego ptaków wróblowatych i drapieżnych. Na obszarze występują gatunki objęte dyrektywami siedliskową i ptasią.

W obszarach objętych powyższą formą ochrony wprowadzono zakazy i w związku z tym należy w ich obrębie postępować zgodnie z ich brzmieniem.

Zaleca się zmianę treści ustaleń uchwały oraz granic zgodnie z rysunkiem studium. Do czasu dokonania zmiany obowiązują ustalenia istniejącej uchwały. Nie mniej na projektowanym obszarze należy dążyć do takiego gospodarowania, które uwzględniać będzie fakt, iż może to być teren objęty ochroną prawną. Sposób zagospodarowania i użytkowania tych obszarów określać będzie Rada w ramach planów miejscowych do czasu formalnej zmiany prawnej.

Projektuje się objęcie ochroną prawną dolinę rzeki Parsęty poprzez utworzenie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty” zgodnie z Rysunkiem Studium .

Ponieważ dolina Parsęty musi być chroniona na całym odcinku (zgodnie z założeniami Studium zagospodarowania przestrzennego woj. koszalińskiego) dlatego wymagana jest decyzja wojewody.

Do czasu wydania takiej decyzji (rozporządzenia) należy w obrębie doliny prowadzić takie działania, które nie dopuszczą do zaniku jej walorów. Polegać więc to powinno na następujących zakazach:

- zabudowie terenów zalesionych, stromych zboczy dolin, zabudowie terenów zalewowych Parsęty (nie dotyczy infrastruktury technicznej),
- zmianie naturalnego koryta rzeki,
- wycinki drzew w obrębie dna doliny i zboczy z wyjątkiem cięć sanitarnych planowej gospodarki leśnej ale uwzględniającej fakt, iż będzie to obszar chronionego krajobrazu,
- budowie w dolinie stawów rybnych,

- prowadzeniu takich działań, które zapewniają ochronę cennych gatunków roślin oraz siedlisk awifauny,
- wprowadzaniu zadrzewień niezgodnych z siedliskiem,

Użytki ekologiczne

Użytek ekologiczny UE-6 „Słonawa”- projektowany.

Położony jest w obniżeniu na północ od ogrodów działkowych w Budzistowie. Celem powołania jest ochrona unikatowej roślinności halofilnej wraz z biotopem.

Roślinność słonawy Juncetum gerardi ma charakter nadmorski, jednak geneza jest typowa dla zbiorowisk śródlądowych (uzależniona od wysięku solanki). Niewielki płat solniska (ok. 0,6 ha) położony jest w obrębie rozległych trzcinowisk na wschodnim brzegu Parsęty, na linii tego samego uskoku w antyklinie, który warunkuje istnienie pobliskich solnisk w mieście Kołobrzegu, które również zostały w trakcie inwentaryzacji przyrodniczej miasta przewidziane do ochrony w formie użytku ekologicznego. W przyszłości można by rozpatrzyć możliwość utworzenia w tym miejscu rezerwatu przyrody.

Cenne gatunki występujące na tym terenie to: babka nadmorska, mlecznik nadmorski, sit Gerarda, babka Wintera, łoboda oszczepowata, koniczyna rozdęta, kostrzewa nadmorska, mietlica nadmorska.

Obiekt został zaliczony do ważnych w skali ponadregionalnej.

Zaleca się utworzenie następujących użytków ekologicznych:

- Drzonowo – oczko wytopiskowe z cenną roślinnością wodną (oddz. 228c),
- Obroty – oczko wytopiskowe śródleśne z bardzo różnorodną i cenną florą i awifauną (oddz. 194k, 197b),
- Rzeka Bogucinka – odcinek doliny rzecznej ze strumieniem i lasem łągowym, różnorodną roślinnością i ciekawym systemem korzeniowym drzew, źródłiskami i młakami,
- Stary Borek – (kemy, ozy).

Ostateczną decyzję o utworzeniu użytków ekologicznych można podjąć po przeprowadzeniu szczegółowych badań.

Biocentrum

Z uwarunkowań zewnętrznych wynika, że strefa nadmorska (przyjęto, że pokrywa się z projektowanymi granicami obszaru chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski) wchodzi w skład obszarów węzłowych o znaczeniu międzynarodowym ECONET – PL, a część terenu obejmująca jezioro Resko Przymorskie to biocentrum – ostoja ptactwa.

Lasy ochronne

Na obszarze gminy Kołobrzeg wyznaczono następujące lasy ochronne:

<i>Kategoria ochronności</i>	<i>Oddziały i pododdziały</i>
<i>Lasy glebochronne, położone w strefach ochronnych wokół sanatoriów i uzdrowisk</i>	203-206
<i>Lasy wodochronne</i>	200, 244, 254, 264, 270
<i>Lasy wodochronne, położone w strefach ochronnych wokół sanatoriów i uzdrowisk</i>	199;202; 207-212; 216; 217a, b, d, f
<i>Lasy położone w strefach ochronnych wokół sanatoriów i uzdrowisk</i>	192 – 198; 201; 213 a–c; 214; 215
<i>Lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej</i>	221; 222

Lasy położone w pasie technicznym na podstawie planu urządzenia pasa technicznego oraz zarządzenia porządkowego Nr 1/2004 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 21 stycznia 2004 roku (Dziennik Województwa Zachodniopomorskiego nr 10 poz.192) w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia brzegu morskiego, wydm nadmorskich i zalesień ochronnych w nadbrzeżnym pasie technicznym.

Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt.

Spośród roślin ochronie gatunkowej podlegają drzewa, krzewy i krzewinki, rośliny zielone, grzyby, porosty określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168 , poz. 1764).

Należy się liczyć z występowaniem na terenie gminy wielu chronionych ww. gatunków roślin i objęcia ochroną terenów, na których występują.

Istnieje możliwość zaliczenia do lasów ochronnych innych kompleksów aniżeli powyżej wymienionych.

Spośród zwierząt ochronie gatunkowej podlegają pijawki, pająki, owady, mięczaki, kręglouste, ryby, płazy, gady, ptaki i ssaki określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. Nr 220 , poz. 2237).

Należy się liczyć, podobnie jak z gatunkami roślin, z występowaniem na terenie gminy wielu chronionych gatunków zwierząt i koniecznością objęcia ochroną terenów, na których występują.

W ramach koncepcji ochrony środowiska zwrócić należy uwagę na prowadzenie takiego zagospodarowania i użytkowania terenów, ażeby zachować inne cenne walory środowiska nie objęte ochroną prawną i nie projektowane do formalnej ochrony:

- korytarze ekologiczne,
- torfowiska, bagna, mokradła,
- starodrzew, szpalery drzew,
- oczka wytopiskowe,
- punkty widokowe, panoramy krajobrazowe,
- wartościową zieleń nieużytkowanych cmentarzy.

Poniżej przedstawione zostały główne zasady i uwarunkowania zagospodarowania i użytkowania ww. obszarów.

Korytarz ekologiczny

Celem istnienia korytarza jest zapewnienie warunków umożliwiających przemieszczanie się wzdłuż niego przede wszystkim fauny, flory i powietrza. W większości dotyczy to przemieszczanie się ichtiofauny, awifauny oraz ssaków występujących na danym terenie.

Jako korytarze ekologiczne uznaje się:

- dolinę rzeki Błotnica,
- dolinę rzeki Dębosznicza,
- dolinę Strużki i Wielkiego Rowu,
- pas wybrzeża.

Ponieważ korytarz ekologiczny nie jest prawną formą ochrony, ale jego wyróżnienie jest bardzo ważne dla środowiska, dlatego należy przyjąć następujące zasady gospodarowania w jego obrębie (na odcinkach znajdujących się poza obszarami chronionego krajobrazu):

- dążyć do zachowania naturalnych lub istniejących koryt rzecznych oraz ich zadrzewień i zakrzaczeń,
- nie wykonywać na rzekach prac piętrzących, które spowodowały by pogorszenie istniejących cennych przyrodniczo ekosystemów,
- zachować stare piętrzenia rzek (młyny wodne lub inne), które ukształtowały nowe wieloletnie ekosystemy,
- nie wprowadzać w dna dolin rzecznych zabudowy kubaturowej, która powodowała by dysharmonię w krajobrazie (można lokalizować stawy rybne, o ile nie spowoduje to zniszczenia walorów przyrodniczych).

Nie wyznaczono formalnie korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Parsęty oraz brzegu morskiego ze względu na objęcie tych terenów prawną formą ochrony (obszary chronionego krajobrazu).

Torfowiska, bagna, mokradła

Celem ochrony torfowisk, bagien i mokradeł o dużych wartościach przyrodniczych jest niedopuszczenie do ich zaniku lub przekształceń w związku z tym, że stanowią niezwykle cenne ekosystemy. Stanowią one rezerwuary wody, regulują stosunku wód gruntowych, są siedliskiem dla płazów, gadów, awifauny.

W stosunku do cennych przyrodniczo torfowisk, bagien i mokradeł należy tak postępować, ażeby je zachować w niezmienionej naturalnej postaci lub sprzyjać ich renaturyzacji poprzez nie dopuszczenie do:

- zmiany naturalnych stosunków wodnych,
- zmianie naturalnych biocenoz,
- zasypywania i eksploatacji torfowisk,
- wylewania gnojowicy lub ścieków,
- wycinania drzew i zakrzaczeń, poza pracami pielęgnacyjnymi,
- nie dopuścić do stosowania dużych dawek nawozów i środków ochrony roślin, które spływałyby na proponowane obszary chronione.

Największe kompleksy torfowisk występują w pradolinach rzek Parsęty, Błotnicy, w obrębie polderów Błotnicy i Grzybowa, Strużki i Wielkiego Rowu. Torfowiska, które nie powinny ulec przekształceniom zaznaczone zostały w tabeli „Charakterystyka złóż torfowych w gminie Kołobrzeg...” jako torfowiska ze stwierdzoną wartością przyrodniczą.

Starodrzew, szpaler drzew

Obiekty te odgrywają bardzo ważną rolę krajobrazową i estetyczną w terenie, stanowią ostoję awifauny. Nie należy dopuścić do wycinki tych drzew (nie dotyczy cięć sanitarnych i ze względów na bezpieczeństwo). W miejsce drzew, które uległy zniszczeniu winny być posadzone nowe tego samego gatunku.

Obiekty te nie powinny być przesłaniane w krajobrazie przez działalność antropogeniczną.

Oczka wytopiskowe

Są to bardzo małe powierzchnie wodne położone w obrębie gliniastej moreny dennej falistej lub lekko falistej. Odgrywają dużą rolę krajobrazową i przyrodniczą. Ponieważ zasilane są głównie przez wody gruntowe, stanowią podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę ssaków śródpolnych, płazów i gadów więc nie należy ich osuszać. Występują sporadycznie w obszarach moreny dennej wsi położonych w południowo-wschodniej części gminy.

Punkty widokowe i panoramy krajobrazowe

Są to niezwykle cenne składniki krajobrazu. Pozwalają przede wszystkim na obserwację krajobrazu „otwartego” lub mało przekształconego. Istotą tego są niepospolite przeżycia estetyczne i psychiczne. Punkty widokowe i panoramy krajobrazowe nie powinny być zabudowywane i zalesiane, natomiast krajobraz widoczny z tych miejsc powinien dostarczać pozytywnych odczuć estetycznych. Dotyczy to przede wszystkim panoram widokowych z rejonu wsi Karcino w kierunku jeziora Resko Przymorskie i wzdłuż doliny rzeki Parsęty.

Wartościowa zieleń nieużytkowanych cmentarzy

W obrębie nieużytkowanych cmentarzy zachowała się często cenna roślinność, która nie może być uznana za pomniki przyrody. Są to aleje lub szpalery drzew wyróżniające tę grupę zieleni w krajobrazie. Często podszyt stanowią chronione gatunki roślin (bluszcz). Ze względów przyrodniczych i kulturowych tereny te powinny zostać objęte opieką zmierzającą do ich zachowania i w przyszłości objęcia ochroną pomnikową cennych drzewostanów. Dotyczy to głównie cmentarzy w Błotnicy, Przećminie i Bogucinie.

Zieleń parków i cmentarzy

L.p.	Miejscowość	Nr działki	Obiekt	Datowanie	Uwagi
1	Bogucino	109	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
2	Błotnica	89	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
3	Błotnica	170	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
4	Budzistowo	501	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
5	Budzistowo	6/7	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
6	Głowaczewo	393	cmentarz dawny ewangelicki obecnie katolicki	poł. XIX w.	nieczynny
7	Grzybowo	121	cmentarz dawny ewangelicki obecnie katolicki	poł. XIX w.	nieczynny
8	Korzystno	217	cmentarz przykościelny dawny ewangelicki obecnie katolicki	1866 r.	nieczynny
9	Korzystno	44	cmentarz ewangelicki	II poł. XIX w.	nieczynny
10	Korzystno	292	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
11	Nowy Borek	193	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
12	Obroty	1/4	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
13	Rościęcino	7/24	cmentarz ewangelicki.	poł. XIX w.	nieczynny
14	Sarbia	105/1	cmentarz dawny ewangelicki obecnie parafialny katolicki	poł. XIX w.	czynny
15	Sarbia	112	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
16	Stramnica	55	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
17	Zieleniewo	292	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
18	Karcino		cmentarz przy kościele		

Parki dworskie

L.p.	Miejscowość	Numer działki	Obiekt	Datowanie	Drzewostan	Uwagi
1	Budzistowo	119	Park pałacowy	II poł. XIX w.	jesion wyniosły - 37 szt., świerk pospolity - 4 szt., kasztanowiec - 1 szt., orzech włoski 1 szt.	-
2	Budzistowo	145, 146, 163, 164, 165, 166, 167, 168, część 136	Park pałacowy w stylu naturalistycznym	II poł. XIX w.	brak danych	
3	Drzonowo	228/5	Park dworski w stylu romantycznym	II poł. XIX w.	wiąz polny, jesion wyniosły, olsza czarna, klon zwyczajny i jawor, lipa drobnolistna, dąb bezszypułkowy, buk, kasztanowiec, świerk pospolity, wierzba płacząca, łącznie ok. 2500 drzew pochodzenia rodzimego	park wpisany do rejestru zabytków nr 973 z 24.01.1978 r.
4	Kądzielno	13/38	Park pałacowy	II poł. XIX w.	brak danych	
5	Zieleniewo	118/2	Park dworski	koniec XIX w.	brak danych	

4.2.2. Uwarunkowania i kierunki ochrony pozostałych składników środowiska

Północną część gminy (ok. 46 km²) obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych decyzją Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej nr TIU-G/60/91 29.03.1991 roku (została ona zaktualizowana decyzją MOŚZNiL - DG/hg/JW/487-2876/99 z dn.9.08.1999 r. – teren górniczy „Kołobrzeg” wspólny z terenem górniczym „Mirocice”).

W północno-wschodniej części gminy znajduje się fragment obszaru górniczego „Mirocice”, który został utworzony decyzją Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z 30.07.1977 r. dla złóż torfu leczniczego „Kołobrzeg I” i „Kołobrzeg II” znajdujących się w granicach miasta Kołobrzeg.

Celem utworzenia obszarów górniczych było zabezpieczenie wód leczniczych i borowiny przed zanieczyszczeniami lub zniszczeniem. Podejmowanie jakichkolwiek działań w obrębie obszarów musi być prowadzone w taki sposób, ażeby nie nastąpiło obniżenie ich wartości.

Zestawienie wszystkich obszarów górniczych znajdujących się na terenie gminy Kołobrzeg wpisanych do rejestru obszarów górniczych:

Nr rejestru	Koncesja	Nazwa	Data dec.	Stan	Decyzja
nie rejestrowany	GN-G-7510/2/2000	"Obroty III"	2007-07-06	zniesiony	OŚ-(GN)-G-7510/2/00/07
XVII/1/29	OS.V.7512/16/97/98	Błotnica	2003-03-11	zniesiony	GN-G-7510/3/2003
XVI/1/28	OS.V.7512/11/98	Błotnica II	2006-02-06	zniesiony	OS-GN-G-7510/4/03/06
10-16/1/69	OS-G-7510/33/2005/2006	Błotnica III	2006-08-28	aktualny	OS-G-7510/33/2005/2006

6/5/11 WUG	---	Kołobrzeg	1985-10-22	zniesiony	Zarz. UG0110/85
6/5/54 WUG		Kołobrzeg I	1991-03-29	zniesiony	Zarz. [TIU-6/60/91]
5/1/15	45/92	Kołobrzeg II	1991-03-29	aktualny	Zarz.(pismo przew:TIU-G/60/91)
5/1/16	46/92	Mirocice	1977-07-30	aktualny	bez numeru (?)
10-16/1/45	Oś-G-7510/1/2004	Nowogardek IX	2004-06-28	aktualny	Oś-G-7510/1/2004
10-16/1/46	OS-G-7510/3/2004	Nowogardek VII	2007-09-07	zniesiony	Oś-G-7510/3/04/06/07
10-16/1/25	GN-G-7510/1/2003	Nowogardek VIII	2003-03-07	aktualny	GN-G-7510/1/2003
10-16/2/92	Oś-G-7510/3/2007	Nowogardek VIIIA	2007-08-28	aktualny	Oś-G-7510/3/2007
10-16/1/10	GN-G 7510/1/2001	Obrotły	2001-04-17	aktualny	GN-G 7510/1/2001

Perspektywy i prognozy występowania kopalin.

Główne znaczenie dla prac poszukiwawczych w regionie mają utwory czwartorzędowe. Na terenie gminy Kołobrzeg wyznaczonych zostało kilka obszarów perspektywicznych kruszywa naturalnego (piaski, piaski ze żwirami) w rejonie Błotnicy, Korzystna, Obrotów i Rościęcina.

Na znacznych obszarach występują piaski, piaski ze żwirami akumulacji wodnolodowcowej i rzecznej o miąższości 5-27 m. Osady piaszczyste i piaszczysto-żwirowe eksploatowane były na potrzeby lokalne w kilku „dzikich” wyrobiskach.

W rejonie miejscowości Sarbia, Drzonowo, Byszewo występują równiny sandrowe zbudowane z dobrze przemytych osadów piaszczystych, głównie piasków drobno- i średnioziarnistych. Miąższość serii złożowej wynosi 2-3 m, maksymalnie do 6 m.

W rejonie miejscowości Nowogardek występują kemy zbudowane głównie z piasków ze żwirem. Osadom tym towarzyszą piaski, mułki i gliny zwałowe. Miąższość serii złożowej może dochodzić nawet do 15 m.

Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Budzistowo” udokumentowano w 1958 roku w kategorii C₁+B, w odległości 150 m na północny wschód od wsi Budzistowo, na powierzchni 17,6 ha. Kopalnią są: gliny piaszczyste i ły warwowe o średniej miąższości 4,9 m. W nadkładzie występuje tylko gleba i piaski drobnoziarniste o średniej miąższości 1,0 m. Zasoby geologiczne bilansowe zatwierdzone w 1959 r. wynosiły 235 tys. m³ w kategorii B i 595 tys. m³ w kategorii C₁, a zasoby pozabilansowe 401 tys. m³ w kategorii B i 482 tys. m³ w kategorii C₁. Obecnie zasoby geologiczne wynoszą 182 tys. m³ w kategorii B i 595 tys. m³ w kategorii C₁.

Kopalina w tym złożu miała zastosowanie w produkcji cegły pełnej i dziurawki. Ze względu na zlokalizowanie złoża na gruntach rolnych wysokiej klasy bonitacyjnej złożo uznano za konfliktowe (klasa B).

Na podstawie opracowania sporządzonego przez Instytut Melioracji i Użytków Zielonych zlokalizowano kilkanaście punktów wystąpienia torfów. Na mapie geologiczno-gospodarczej Polski zaznaczono torfowiska spełniające kryteria bilansowości i nadające się do eksploatacji, które zaliczono do obszarów prognostycznych. Są to nagromadzenia torfu niskiego i wysokiego oraz gytii organicznej o powierzchniach od 1,3 do 7,5 ha i zasobach torfu od 28 do 173 tys. m³ oraz gytii od 12 do 109 tys. m³.

Pozostałe wystąpienia torfów nie wchodzą w skład potencjalnej bazy zasobowej ze względu na zlokalizowanie na terenach leśnych, pokrycie prawnie chronionymi glebami pochodzenia organicznego. Nie spełniają także kryteriów: hydrogeologicznych i rolniczo-gospodarczych i z tego powodu nie zostały wzięte pod uwagę jako potencjalna baza surowcowa.

Dominują torfy typu niskiego, miejscami wysokie i przejściowe: mechowiskowe, mechowiskowo-mszarne, brzezinowo-mszarne, szuwarowe, szuwarowo-olesowe i olejowe o dość wysokiej zawartości popiołu. Pod torfami w wielu miejscach występuje gytia, głównie organiczna.

Nr obszaru	Miejscowość	Pow. (ha)	Rodzaj kopaliny	Wiek kompleksu litologiczno-surowcowego	Parametry jakościowe	Grubość kompleksu litologiczno-surowcowego od-do	Zasoby w kategorii D, (tys. m ³)	Zastosowanie kopaliny
1.	Budzistowo	5,0	t	Q	popielność 20,1%, rozkład 37%	2,1-2,6	106	Sr
2.	Stramnica	7,0	t	Q	popielność 15,0 %, rozkład 20%	1,8-3,25	132	Sr
3.	Niekanin	1,3	t	Q	popielność 20,1 %, rozkład 37%	2,2-2,6	28	Sr
4.	Obroty	1,5	t, kj	Q	popielność 12,5 %, rozkład 25%	2,1-3,0	32	Sr
5.	Sarbia	22,0	t	Q	popielność 12,0% rozkład 32,0%	max. 3,75 2,10	462,0	Sr
6.	Samowo	12,0	t	Q	popielność 11,3% rozkład 18,0%	max. 3,35 2,48	298,0	Sr

Wykaz używanych skrótów:

t - torf,

kj - kreda jeziorna i gytia

Q - czwartorzęd

Sr - rolnicze

Część terenu przylegająca do morza znajduje się w pasie technicznym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego, a druga część w pasie ochronnym pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego (wyznaczonych zgodnie z Zarządzeniem nr 2 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4.05.2006r. Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 71/06 poz. 1264 i Zarządzeniem nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 4.05.2006r. Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 71/06 poz. 1265) w których obowiązują następujące ustalenia:

1. pas techniczny pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego przeznaczony jest do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska - art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1502 z późn. zm.) (**t.j. Dz. U z 2019 r. poz. 2169 z późn.zm.**). W pasie tym obowiązuje Zarządzenie porządkowe Nr 1/2004 Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku z dnia 21 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 10, poz. 192). **Pas techniczny stanowi strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i**

ochrony środowiska, dlatego powinien on posiadać funkcje z działaniami ochrony wybrzeża, na rzecz ograniczenia pozostałych funkcji.

Obszar położony w granicach pasa technicznego przeznaczony jest do wykonywania prac związanych z ochroną brzegu morskiego. Wykorzystanie pasa technicznego w innym celu niż wymieniony w art. 36 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy, wymaga zgody właściwego organu administracji morskiej, który określi warunki tego wykorzystania.

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 ochronie. Lasy znajdujące się w jego granicach posiadają statut lasów ochronnych z mocy decyzji nr 54 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 10 sierpnia 1999 r.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 17 listopada 2017 r. w sprawie minimalnych poziomów bezpieczeństwa brzegu morskiego oraz przebiegu granicznej linii ochrony brzegu morskiego dla odcinka brzegu km 335,5-343,7 obowiązuje poziom bezpieczeństwa "nie więcej niż 20", co oznacza dopuszczenie cofania się linii brzegu, a zabiegi ochronne są ograniczone tylko do standardowych prac porządkowych, wydmotwórczych i pielęgnowania roślinności ochronnej

Ze względu na podwyższanie się poziomu morza oraz jego abrazyjne oddziaływanie i zagrożenie dla terenów przyległych, szczególnie w Dźwirzynie odcinek pomiędzy km 343,4-345,4 został uwzględniony w „Programie ochrony brzegów morskich”. Konieczne jest uwzględnienie konsekwencji z tego wynikających dla przyszłego planowania miejscowego.

W pasie tym obowiązują również ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z jego zaliczenia do terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią zgodnie z ustawą Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) **(t.j. z 2020 r. poz.310 z późn. zm)**. W związku z tym zabrania się wykonywania robót oraz czynności określonych w art. 40 ust.1 pkt 3 i art. 82 ust. 2 **w art. 75** w/w ustawy w tym: **zakazuje się wprowadzania ścieków do ziemi w pasie technicznym** lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków ochrony roślin, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Nie dotyczy to czynności związanych z działaniem portu i służb komunalnych;

2. pas ochronny pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego - obszar ten zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) zaliczany jest do obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią w którym zabrania się wykonywania robót oraz czynności określonych w art. 40 ust.1 pkt 3 i art. 82 ust. 2 w/w ustawy Prawo wodne **obejmuje obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.**
3. obszar terytorialny morskiego portu rybackiego w Dźwirzynie wyznaczony zarządzeniem nr 80 MHZiGM z dnia 30.10 1975 r. w Dz. Urz. MHZiGM Nr 9 poz. 83 z dnia 29.11.1975 r.

- Dla ujęcia wody „Bogucino - Rościęcino” opracowano strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody.

Wokół ujęcia wody podziemnej „Bogucino-Rościęcino” decyzją Nr K-OSR-Ś-3/6814/1-3/01 z dnia 28 września 2001 r. ustanowiono strefy ochronne:

- a) strefę ochrony bezpośredniej – która obejmuje teren o powierzchni 89,34 ha w granicach aktualnie oznakowanego i ogrodzonego terenu, w obrębie którego znajdują się wszystkie studnie głębinowe i elementy infrastruktury technicznej ujęcia wody,
- b) strefę ochrony pośredniej – która obejmuje teren o powierzchni 329 ha.

Strefa ochrony ujęcia wody lub źródła wody jest to obszar poddany zakazom i ograniczeniom w użytkowaniu gruntów i korzystaniu z wody, dzieli się on na teren ochrony bezpośredniej i na zewnętrzny teren ochrony pośredniej.

Teren ochrony bezpośredniej obejmuje:

- część zbiornika wody w miejscu poboru wody,
- obiekty budowlane poboru wody,
- część terenu przylegająca do obiektów.

Na terenie ochrony bezpośredniej wprowadzono zakazy:

- a) gromadzenia i magazynowania jakichkolwiek materiałów nie związanych z eksploatacją ujęcia oraz mogących zagrozić jakości wody,
- b) teren ochrony bezpośredniej nie może być wykorzystywany na cele nie związane z funkcjonowaniem ujęcia, ani żadna jego część nie może być na inne cele dzierżawiona.

Na terenie ochrony pośredniej wprowadzono zakazy i ograniczenia:

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

Teren powinien być ogrodzony dla zabezpieczenia przed wejściem osób nieupoważnionych.

♦ Wymagania w zakresie obrony cywilnej.

Na terenie gminy Kołobrzeg nie są wymagane działania restrukturyzacyjne dla podniesienia stopnia obronności państwa.

Istniejące obiekty turystyczne dają możliwość rozśrodkowania ludności.

Zakłada się:

- utrzymanie istniejących budowli ochronnych, a w przypadku ich remontu lub modernizacji dokonać uzgodnienia projektu dodatkowo z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Ochronnych,
- zachowanie awaryjnych studni publicznych i ich uzupełnienie zgodnie z obowiązującymi normatywami,
- wszelkie obiekty podziemne wymagają uzgodnienia z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Ochronnych,
- przystosowanie do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego basenów przeciwpożarowych w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych.

W rejonie oczyszczalni rejonowej, lagun i kompostowni odpadów winny być przeprowadzone badania zapachowe, zanieczyszczenia powietrza i hałasu. Na podstawie przeprowadzonych badań należy ostatecznie zdecydować o ewentualności stworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.

Uwarunkowania powodziowe i melioracyjne.

Część obszaru Gminy położona jest w dolinach rzek Parsęty, Dęboszniczy i Błotnicy oraz nizin i polderów nadmorskich, które to tereny znajdują się w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Obszary te wyznaczone zostały na podstawie wstępnych wyników „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”. Po zatwierdzeniu studium będą to obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią w których zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne zabrania się wykonywania robót oraz czynności określonych w art. 40 ust.1 pkt 3 i art. 82 ust.2.

W związku z tym nie należy dopuścić do ich zabudowy i użytkowania, które byłyby sprzeczne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przed wszystkim zakazuje się ich zabudowy z wyjątkiem prowadzenia infrastruktury technicznej oraz wykorzystaniem ich dla celów związanych z turystyką, w tym szczególnie turystyką wodną.

Tereny położone w pasie ~~nadbrzeżnym brzegu morskiego~~ **technicznym** zaliczane są do obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią na których obowiązują przepisy odrębne.

W obrębie gminy duże jej obszary gruntów są zmeliorowane za pomocą rowów oraz sieci rurociągów drenarskich i innych urządzeń technicznych. Są one urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych służących rolniczemu użytkowaniu terenów. Dotyczy to szczególnie obszarów zmeliorowanych polderów nadmorskich i nadrzecznych. Ewentualna zmiana rolniczego użytkowania terenu na inne (tylko w przypadkach dopuszczonych prawem), może spowodować zniszczenie tego systemu. Dlatego w przypadku nowego zagospodarowania terenów (innego aniżeli rolnicze) konieczne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z ustawą Prawo wodne. Część tych terenów położona jest w obrębie polderów nizin nadmorskich i dolin rzecznych, które wykluczone są z zabudowy jako tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Realizacja ustaleń zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XI/67 /2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2015 r. oraz może spowodować konieczność przebudowy rowów melioracyjnych w terenie UI-T, w celu utrzymania

splywu i odprowadzania wód opadowych w okresach niekorzystnych zjawisk atmosferycznych przez takie urządzenia. Z tego powodu w projekcie zagospodarowania terenu UI-T bezwzględnie należy uwzględnić wykonanie niezależnego systemu odwodnienia terenów przewidzianych pod zabudowę. Zaleca się również wykonanie opinii hydrogeologicznej w celu prawidłowego zaprojektowania i zbudowania takiego systemu.

Realizacja ustaleń zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. i Uchwały Nr XXIII/213/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. przedmiotem, których jest zmiana kierunków studium dla działek o nr 169/4, 165/5 (obecnie dz. nr 416) (teren oznaczony na rysunku studium symbolem ZP/US) i dz. 180/12 obręb Grzybowo (teren oznaczony na rysunku studium symbolem UT) oraz działek o nr 19/16; 19/17, 20/17 i 20/18 obręb Grzybowo (teren oznaczony na rysunku studium symbolem MW/UT) nie będzie miała wpływu na warunki gruntowo-wodne na terenie objętym zmianą Studium jak i na terenach sąsiednich, ponieważ obszar inwestycji obsługiwany jest przez stację pomp "Grzybowo" (położoną pomiędzy terenem ZP/US.1 a terenem UT zmiany studium), której zadaniem (zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym wydanym decyzją OŚ.6223-49/10 z dnia 22 października 2010 r.) jest "odprowadzanie wód powierzchniowych w taki sposób aby nie naruszać bilansu wodnego na przedmiotowym terenie a więc włączanie i wyłączanie agregatów pompowych realizować przy określonym poziomie wód oznaczonym w sposób trwały na zainstalowanej łacie wodowskazowej do pompowni na rzędnych:

- 0,04 m npm - maksymalny poziom w zbiorniku wyrównawczym przy którym następuje włączenie agregatów pompowych,*
- 0,24 m npm - dolny poziom w zbiorniku wyrównawczym przy którym następuje wyłączenie agregatów pompowych w okresie poza wegetacyjnym,*
- 0,54 m npm - dolny poziom w zbiorniku wyrównawczym przy którym następuje wyłączenie agregatów pompowych w okresie wegetacji,*
- 2,90 m npm - dopuszczalny najniższy poziom w zbiorniku wyrównawczym przy którym następuje wyłączenie agregatów pompowych.*

Zero łaty wodowskazowej zamontowano na rzędnej - 5,04 m npm. Poziom maksymalny i minimalny odpowiada odczytom na łacie max. 500 cm oraz min. 214 cm."

Odprowadzenie wód powierzchniowych z terenu Grzybowa (całej zlewni Grzybowa i części Dźwirzyna) do Morza Bałtyckiego w km 349+187 odbywa się za pomocą stacji pomp "Grzybowo", tj. zarówno z terenów zabudowanych o powierzchni 280 ha, z terenów gruntów ornych o powierzchni 138 ha, z terenów użytków zielonych o powierzchni 282 ha oraz terenów leśnych o powierzchni 120 ha (zgodnie z treścią Decyzji OŚ.6223-49/10 z dnia 22.10.2010 r.).

W przypadku ewentualnej awarii stacji pomp (zgodnie z operatem wodnoprawnym opracowanym do Decyzji OŚ.6223-49/10 z dnia 22.10.2010 r.), uszkodzony agregat zostanie wyłączony z eksploatacji, a woda przez ten okres zostanie odprowadzana za pomocą drugiego sprawnego agregatu, do czasu usprawnienia agregatu zasadniczego.

W pracach projektowych należy uwzględnić obwody rybackie ustanowione Rozporządzeniem Nr 7/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej

w Szczecinie z dnia 13 grudnia 2006 r. w sprawie ustanowienia obwodów rybackich (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 121, poz. 2528).

Uwarunkowania w zakresie obrony cywilnej , ustalenia lotnicze.

- a) istniejące ujęcia komunalne i zakładowe w gminie posiadają rezerwy wody zabezpieczające docelowo potrzeby bytowe mieszkańców gminy. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności i wyznaczonych zakładów przemysłu spożywczego oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych, zgodnie ze stosownymi przepisami odrębnymi;
- b) przez obszary zabudowane należy zabezpieczyć przebieg tras przejazdu dla pojazdów przewożących toksyczne środki przemysłowe zgodnie z ze stosownymi przepisami odrębnymi;
- c) wykonywanie obiektów budowlanych powinno odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, zawartymi w przepisach odrębnych;
- d) należy zapewnić skuteczne działanie systemu wykrywania i alarmowania oraz systemu wczesnego ostrzegania o zagrożeniach zawartymi w przepisach odrębnych;
- e) należy bezwzględnie zachować istniejące budowle ochronne i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną, w tym podziemne wyjścia i studnie awaryjne, wraz z właściwymi strefami ochronnymi wokół nich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) ustalenia lotnicze:
 - elektrownie wiatrowe będą stanowiły przeszkody lotnicze i z tego względu powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.);
 - zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130, poz. 1193 z późn. zm.) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy zgłosić przedmiotowe przedsięwzięcie inwestycyjne Dowództwu Sił Powietrznych;
 - elektrownie wiatrowe będą stanowiły przeszkody lotnicze i zgodnie z art. 87 ust. 2 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze , powinny być zgłaszane Prezesowi Urzędu Lotnictwa Cywilnego i oznakowane , zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.2.3. Uwarunkowania i kierunki ochrony środowiska kulturowego.

4.2.3.1. Uwarunkowania prawne

Prawna podstawa ochrony.

Podstawą wszelkich działań w zakresie ochrony zabytków są przede wszystkim następujące akty prawne:

- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – (Dz. U. nr 162 poz. 1568 z późn. zmian.);
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.);
- ustawa o gospodarce nieruchomościami - (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118; z późn. zm.).

Zgodnie z w/w ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania:

- zabytki nieruchome:
 - a) krajobraz kulturowy;
 - b) układy urbanistyczne, ruralistyczne i zespoły budowlane;
 - c) dzieła architektury i budownictwa,
 - d) dzieła budownictwa obronnego;
 - e) obiekty techniki,
 - f) cmentarze,
 - g) parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni;
 - h) miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź wybitnych osobistości lub instytucji:
- zabytki ruchome;
- zabytki archeologiczne – cmentarzyska, kurhany, pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa, relikty działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej;
- nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy placów, ulic, itp.

Organa prawnej ochrony dziedzictwa kulturowego:

Organy rządowe i samorządowe są zobowiązane do zapewnienia warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych dla ochrony dóbr kultury. Natomiast obowiązkiem właścicieli i użytkowników jest utrzymanie należących do nich dóbr kultury we właściwym stanie.

Na terenie województwa zachodniopomorskiego organem ochrony zabytków jest Wojewoda, który działa poprzez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, a dla części wschodniej województwa przy pomocy Delegatury w Koszalinie.

- Obowiązki ochrony spoczywają na wszystkich szczeblach władzy – rządowej i samorządowej oraz instytucjach i społeczeństwu.
- Cele ochrony wartości kulturowych.

Celem ochrony wartości kulturowych gminy Kołobrzeg jest:

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i historycznego na terenie gminy Kołobrzeg, utrzymanie i wyeksponowanie zachowanych zasobów i struktury krajobrazu kulturowego w tym:
 - układu i reliktyw osadnictwa prehistorycznego,
 - średniowiecznej i nowożytnej struktury osadniczej,
 - historycznych nawarstwień i przekształceń cywilizacyjno-kulturowych,
 - niematerialnych wartości historycznych i społecznych.
2. Zachowanie i kształtowanie wartościowego środowiska antropogenicznego i zapewnienie jego trwałego użytkowania poprzez:
 - ochronę konserwatorską wartościowych stanowisk archeologicznych,
 - ochronę konserwatorską cennych układów ruralistycznych,
 - ochronę konserwatorską zabytków budownictwa, techniki, zieleni zabytkowej i nekropolii,
 - ochronę tradycyjnych form zagospodarowania terenu i budownictwa etnograficznego,
 - kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem tradycji i wykorzystaniem wzorców regionalnych.

Formy ochrony wartości kulturowych.

Ochrona będzie realizowana poprzez:

- stworzenie gminnego programu opieki nad zabytkami i prowadzeniu gminnej ewidencji zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków,
- sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawierających strefy ochrony konserwatorskiej w których zawarte zostaną ustalenia ochrony wartości kulturowych i ustalenia ochrony i kształtowania krajobrazu,
- współpracę przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie;
- uzgadnianie z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz zagospodarowaniu lub lokalizacji nowych obiektów w ich sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi,
- współpracę ze specjalistami kształtowania krajobrazu i zabytkoznawcami przy programach rozwoju gminy i przy realizacji bieżącej polityki przestrzennej,
- pomoc w utrzymaniu obiektów na terenie gminy.

Formami ochrony zabytków są :

- a) wpis do rejestru zabytków;
- b) uznanie za pomniki historii;
- c) utworzenie parku kulturowego;
- d) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

4.2.3.2. Ochrona stanowisk archeologicznych

Celem ochrony stanowisk archeologicznych jest zachowania rozpoznanych wartościowych stanowisk archeologicznych w stanie niezmienionym i prawne uregulowanie sposobu zgłaszania i wykonywania prac ziemnych na terenach, na których stwierdzono w ramach badań AZP stwierdzono ślady dawnego osadnictwa.

Z uwagi na prawdopodobieństwo odkrycia innych stanowisk archeologicznych nie ujętych w AZP władze gminy będą prowadziły akcję informacyjną dla inwestorów i wykonawców robót ziemnych i melioracyjnych w celu uczulenia ich na ewentualne znaleziska mające cechy przedmiotów zabytkowych.

Wytyczne konserwatorskie

Ustanawia się strefy ochrony stanowisk archeologicznych określonych na rysunku studium, na terenie których obowiązują nakazy i zakazy zgodne z przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków oraz ustalenia niniejszego studium.

- 1) **Strefa „W I”** pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa „W I” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Obowiązuje:
 - a) zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzania drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami

- zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
- b) zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.
- 2) **Strefa „W II”**- częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Obowiązuje:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
- 3) **Strefa „W III”** - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

tab.1. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Numer stanowiska	Funkcja	Numer rejestru	Data wpisu	Numer ewidencji AZP i INZA
1.	Bogucino	stan. 1	Osada	835	12.06.1971 r.	AZP 39/16-16, INZA - 1532
2.	Budzistowo	stan. 1	Grodzisko	276	04.04.1960 r.	AZP 97/15-15, INZA - 1538
3.	Kopydlówko <i>Rościęcino</i>	stan. 1	Grodzisko	755	25.07.1969 r.	AZP 66/16-15, INZA - 1646
4.	Obroty <i>Stare Miasto</i>	stan. 1	Osada	756	25.07.1969 r.	AZP 152/15-15

tab. 2. Zestawienie wartościowych stanowisk archeologicznych w gminie Kołobrzeg stan na dzień: 30 październik 1998 r.

L.p.	Miejscowość	Nr stanowiska	AZP	Strefa	Chronologia	Funkcja
1.	Dźwirzyno	stan. 10	1/15-13	W II	SR	uroczysko
2.	- " -	stan. 9	9/15-14	W II	KAK	grób
3.	Karcino - Rogozina	stan. 1	10/15-14	W II	KŁ-PP (WOK)	osada produkcyjna
4.	Karcino - Sieradowo	stan. 3	12/15-14	W II	WS, SR, NOW	osada
5.	Korzystno	stan. 9	53/15-15	W II	R, SR, NOW	osada
6.	- " -	stan. 12	56/15-15	W II	WS, SR, NOW	osada
7.	- " -	stan. 13	57/15-15	W II	WS, SR, NOW	osada
8.	- " -	stan. 18	63/15-15	W II	WS, SR, NOW	osada
9.	- " -	stan. 20	65/15-15	W II	KŁŻ, SR	osada
10.	Zieleniewo	stan. 17	78/15-15	W II	OWR, NOW	osada

11.	- " -	stan. 20	86/15-15	W II	WS, SR, NOW	osada
12.	- " -	stan. 22	87/15-15	W II	WS	osada
13.	Budzistowo	stan. 2	98/15-15	W I	WS, SR	podgrodzie
14.	- " -	stan. 5	103/15-15	W II	ok. 1222 r.	kościół św. Jana
15.	- " -	stan. 3	123/15-15	W II	WS	cmentarzysko
16.	- " -	stan. 4	124/15-15	W II	WS	osada
17.	- " -	stan. 10	153/15-15	W II	KW, OWR	cmentarzysko
18.	Obroty	stan. 11	154/15-15	W II	WS	osada
19.	- " -	stan. 12	155/15-15	W II	WS	osada
20.	Niekanin	stan. 1	46/15-16	W II	KŁŻ	cmentarzysko
21.	Obroty	stan. 1	64/15-16	W I	OR	cmentarzysko
22.	- " -	stan. 2	65/15-16	W II	WS	osada
23.	- " -	stan. 3	66/15-16	W II	WS	osada
24.	- " -	stan. 5	87/15-16	W II	OR	osada
25.	Karcino - Rogozina	stan. 19	4/16-14	W II	OR, gr. dęb.	cmentarzysko
26.	Sarbia	stan. 19	21/16-14	W II	WS	osada
27.	Przećmino	stan. 1	9/16-15	W II	KŁŻ	cmentarzysko
28.	- " -	stan. 28	28/16-15	W II	KŁŻ	osada
29.	- " -	stan. 36	36/16-15	W II	WS	osada
30.	- " -	stan. 40	40/16-15	W II	WS	osada
31.	Bezpraw	stan. 1	52/16-15	W II	KŁŻ	cmentarzysko
32.	Błotnica	stan. 1	150/16-15	W II	WS	osada
33.	Bogucino	stan. 2	35/16-16	W I	OR, OS	osada
34.	- " -	stan. 3	36/16-16	W II	STAR	osada
35.	Obroty	stan. 5	38/16-16	W II	WS	osada
36.	Bogucino	stan. 12	45/16-16	W II	OR, gr. dęb.	osada
37.	- " -	stan. 21	54/16-16	W II	OR	osada

tab. 3. Zestawienie pozostałych stanowisk archeologicznych objętych strefą „W III” w gminie Kołobrzeg - stan na dzień: 30 październik 1998 r.

L.p.	Miejscowość	AZP	Chronologia	Funkcja
1.	Dźwirzyno	7/15-14	SR XII-XIV w.	zabudowa drewniana
2.	- " -	8/15-14	NOW XVII w.	wieża obronna
3.	Karcino – Rogozina	11/15-14	WS	śląd osadniczy
4.	Karcino – Sieradowo	13/15-14	WS,	punkt osadniczy
5.	- " -	14/15-14	WS, SR	śląd osadniczy
6.	- " -	15/15-14	KŁ SR	śląd osadniczy
7.	- " -	16/15-14	OR, SR	śląd osadniczy
8.	- " -	21/15-14	WS, SR	śląd osadniczy
9.	Głowaczewo	22/15-14	STAR, SR	śląd osadniczy
10.	Stary Borek	26/15-14	WS, SR	śląd osadniczy
11.	- " -	27/15-14	WS	osada
12.	- " -	28/15-14	WS	punkt osadniczy
13.	- " -	29/15-14	WS	osada
14.	- " -	32/15-14	KP	osada

15.	- " -	33/15-14	WS, SR	śląd osadniczy
16.	- " -	38/15-14	WS	śląd osadniczy
17.	- " -	44/15-14	STAR, SR	śląd osadniczy
18.	Korzystno	42/15-14	WS	śląd osadniczy
19.	- " -	47/15-15	WS, SR	śląd osadniczy
20.	- " -	48/15-15	WS	osada
21.	- " -	52/15-15	EK, WS, SR	śląd osadniczy
22.	- " -	60/15-15	WS	śląd osadniczy
23.	- " -	61/15-15	WS	śląd osadniczy
24.	Zieleniewo	69/15-15	KŁŻ, WS, SR	śląd osadniczy
25.	- " -	77/15-15	PRAD, SR	śląd osadniczy
26.	- " -	90/15-15	WS	osada
27.	- " -	92/15-15	KŁŻ, SR	śląd osadniczy
28.	Budzistowo	99/15-15	WS	podgrodzie ptn.
29.	- " -	100/15-15	WS	osada przygodowa
30.	- " -	101/15-15	WS	port (<i>domniemany</i>)
31.	- " -	102/15-15	WS	most
32.	- " -	108/15-15	SR	osada
33.	- " -	110/15-15	WS, SR	osada
34.	- " -	111/15-15	WS, SR	osada
35.	- " -	112/15-15	WS	osada
36.	- " -	115/15-15	WS	osada
37.	- " -	116/15-15	SR	osada
38.	- " -	119/15-15	SR	osada
39.	- " -	121/15-15	KŁ, SR	osada
40.	- " -	127/15-15	SR	śląd osadniczy
41.	- " -	128/15-15	SR	osada
42.	- " -	129/15-15	WS	śląd osadniczy
43.	- " -	132/15-15	SR	osada
44.	- " -	134/15-15	EK, WS, SR	śląd osadniczy
45.	Niekanin	144/15-15	WS, SR	punkt osadniczy
46.	- " -	148/15-15	SR	punkt osadniczy
47.	- " -	52/15/16	KP, SR	osada
48.	- " -	61/15/16	OR	osada
49.	- " -	62/15-16	KW, SR	śląd osadniczy
50.	- " -	63/15-16	KŁŻ	śląd osadniczy
51.	- " -	70/15-16	KP, SR	osada
52.	Obroty	67/15-16	OR, SR	śląd osadniczy
53.	- " -	77/15-16	OR	śląd osadniczy
54.	- " -	79/15-16	OR, SR	śląd osadniczy
55.	Stramnica	92/15-16	KW, WS	osada
56.	- " -	103/15-16	KW, WS	śląd osadniczy
57.	- " -	104/15-16	GRD IV w.	grób szkieletowy
58.	Karcino - Świerszczewo	63/16-13	WS, SR	śląd osadniczy
59.	- " -	73/16-13	PRAD, SR	śląd osadniczy
60.	- " -	74/16-13	EK, SR	śląd osadniczy
61.	Samowo	37/16-13	EK, SR	śląd osadniczy
62.	- " -	90/16-13	PRAD, WS	śląd osadniczy

63.	- " -	92/16-13	KŁŻ, WS, SR	śląd osadniczy
64.	- " -	96/16-13	KŁŻ, WS, SR	śląd osadniczy
65.	- " -	99/16-13	EK	śląd osadniczy
66.	- " -	102/16-13	KŁŻ, EK, SR	osada, śład osadniczy
67.	- " -	108/16-13	EK	śląd osadniczy
68.	- " -	111/16-13	PRAD, SR	śląd osadniczy
69.	- " -	118/16-13	EK, SR	śląd osadniczy
70.	Sarbia	120/16-13	PRAD, WS	śląd osadniczy
71.	- " -	124/16-13	EK, SR	śląd osadniczy
72.	- " -	125/16-13	EK	śląd osadniczy
73.	Karcino – Rogozina	2/16-14	PRAD	śląd osadniczy
74.	Sarbia	20/16-14	NEOL	śląd osadniczy
75.	- " -	25/16-14	NEOL, WEBR	śląd osadniczy
76.	- " -	28/16-14	KŁŻ	punkt osadniczy
77.	- " -	31/16-14	WS	punkt osadniczy
78.	- " -	32/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
79.	- " -	37/16-14	OR	śląd osadniczy
80.	- " -	38/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
81.	- " -	39/16-14	OR	śląd osadniczy
82.	- " -	44/16-14	OR	śląd osadniczy
83.	Nowogardek	45/16-14	WS	śląd osadniczy
84.	- " -	46/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
85.	- " -	48/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
86.	- " -	49/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
87.	- " -	51/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
88.	- " -	52/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
89.	Drzonowo	64/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
90.	- " -	65/16-14	OR	śląd osadniczy
91.	- " -	66/16-14	WS	punkt osadniczy
92.	- " -	67/16-14	WS	punkt osadniczy
93.	- " -	72/16-14	WS	śląd osadniczy
94.	Błotnica	84/16-14	OR	śląd osadniczy
95.	- " -	85/16-14	KŁŻ	śląd osadniczy
96.	Przećmino	3/16-15	SR	śląd osadniczy
97.	- " -	10/16-15	KŁŻ	śląd osadniczy
98.	- " -	11/16-15	NEOL, EK, KŁŻ	śląd osadniczy
99.	- " -	12/16-15	NEOL, EK, KŁŻ	śląd osadniczy
100.	- " -	14/16-15	MEZOL, EK	śląd osadniczy
101.	- " -	15/16-15	OR	śląd osadniczy
102.	- " -	17/16-15	EK	śląd osadniczy
103.	- " -	24/16-15	KP	śląd osadniczy
104.	- " -	25/16-15	EK	śląd osadniczy
105.	- " -	26/16-15	EK	śląd osadniczy
106.	- " -	35/16-15	OR, WS, SR	śląd osadniczy
107.	Bezpraw	43/16-15	KP	śląd osadniczy
108.	- " -	47/16-15	EK	śląd osadniczy
109.	- " -	48/16-15	KP	śląd osadniczy

110.	- " -	50/16-15	EK	śląd osadniczy
111.	- " -	51/16-15	KŁŻ	cmentarzysko
112.	- " -	54/16-15	EK	śląd osadniczy
113.	- " -	57/16-15	EK WS	śląd osadniczy osada
114.	- " -	58/16-15	EK	śląd osadniczy
115.	Rościęcino	62/16-15	SR	punkt osadniczy
116.	Budzistowo	64/16-15	SR	osada
117.	Błotnica	152/16-15	WS, SR	osada
118.	- " -	153/16-15	KP	śląd osadniczy
119.	- " -	154/16-15	KP, SR	śląd osadniczy
120.	- " -	155/16-15	WS, SR	śląd osadniczy
121.	- " -	156/16-15	EK, NEOL	śląd osadniczy
122.	- " -	159/16-15	EK, WS	śląd osadniczy
123.	- " -	161/16-15	WS, SR	śląd osadniczy
124.	- " -	164/16-15	EK, NEOL	śląd osadniczy
125.	- " -	166/16-15	EK, SR	śląd osadniczy
126.	Obroty	3/16-16	KP, SR	osada
127.	- " -	4/16-16	KŁŻ KP-WS	śląd osadniczy osada
128.	- " -	6/16-16	KP, WS	osada
129.	- " -	7/16-16	KŁŻ	śląd osadniczy
130.	- " -	8/16-16	KP-WS	osada
131.	Bogucino	44/16-16	KP-WS	osada
132.	- " -	49/16-16	KP-WS	osada
133.	- " -	55/16-16	GRD III-IV w.	śląd osadniczy
134.	Samowo	1/17-13	EK, WS	śląd osadniczy
135.	- " -	2/17-13	EK, WS	śląd osadniczy
136.	Drzonowo	26/17-14	EK, SR	śląd osadniczy
137.	Bogusławiec	27/17-14	EK, NEOL	śląd osadniczy
138.	- " -	28/17-14	KŁŻ	śląd osadniczy

Stanowiska wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska wskazane do ochrony strefą „W I”, „W II” i strefą „W III” zostały naniesione na planszy w skali 1:10000 „Rysunek studium – Zagospodarowanie przestrzenne”.

4.2.3.3 Ochrona krajobrazu kulturowego i zabytkowych układów ruralistycznych.

Celem ochrony historycznego krajobrazu i zabytkowych układów ruralistycznych jest zachowanie charakterystycznej fizjonomii krajobrazu gminy Kołobrzeg wraz z całym bogactwem form przyrodniczych i kulturowych.

Krajobraz otwarty.

Środowisko geograficzne terenu gminy Kołobrzeg pozwala na wydzielenie w ramach krajobrazu otwartego następujących jednostek ściśle związanych z waloryzacją przyrodniczą:

- **Krajobraz o wysokich walorach krajobrazowych.**

Specyficzny krajobraz powstały po usunięciu mokradeł i naturalnego boru w ramach XVIII wiecznych prac melioracyjnych tzw. kolonizacji fryderycjańskiej

wytworzył nowy otwarty krajobraz rolniczy o wysokich walorach przyrodniczych, obejmuje on północny teren gminy Kołobrzeg (Dźwirzyno - Grzybowo) oraz dolinę rzeki Parsęty. Ważnym zadaniem gminy jest ochrona tego krajobrazu i środowiska szczególnie przed niewłaściwą formą zagospodarowania rekreacyjnego i zabudowy turystycznej. Wskazane jest sporządzenie dla tego obszaru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i rozwiązanie wszystkich ewentualnych konfliktów związanych z inwestowaniem i ochroną wartości przyrodniczych, kulturowych i prowadzenia infrastruktury technicznej.

- **Krajobraz o średnich walorach krajobrazowych.**

Krajobraz o bardzo dawnym od średniowiecza użytkowaniu rolniczym i stosunkowo bogatym ukształtowaniu o średnich walorach przyrodniczych, obejmuje pas najwyższych wzniesień morenowych we wschodniej części gminy (Niekanin, Stramnica, Kądzielno), doliny rzek Dębosznicza i Błotnica oraz pradolinę Stróżki (Wielki Rów). Krajobraz ten powinien być nadal zdominowany przez użytkowanie rolnicze z ograniczeniem lokalizacji nowych siedlisk do terenów zainwestowanych istniejących wsi.

- **Krajobraz rolniczo-leśny** obejmujący pozostałe obszary z przeważającą funkcją rolniczą i zwartą zabudową wiejską. Większość wsi została znacznie przekształcona poprzez rozbudowę sektorów gospodarczych i wprowadzenie budownictwa wielorodzinnego.

Krajobrazy o wysokich walorach przyrodniczych zostaną objęte ochroną prawną wynikającą z Ustawy o ochronie przyrody. W ramach ochrony środowiska przyrodniczego zakłada się powiększenie obszaru chronionego krajobrazu Koszaliński Pas Nadmorski oraz utworzenie obszarów chronionego krajobrazu, użytków ekologicznych oraz pomników przyrody. Problematyka ochrony tych terenów znajduje się w rozdziale „Ochrona środowiska geograficznego” Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Dla pozostałych obszarów o średnich walorach krajobrazowych i terenów rolniczo-leśnych wskazuje się na konieczność:

- zachowania istniejących walorów fizjonomii terenów,
- zharmonizowania nowych inwestycji z krajobrazem,
- wygradzania zainwestowania zielenią wysoką,
- wzbogacania dużych przestrzeni rolnych zadrzewieniami śródpolnymi i przydrożnymi,
- wprowadzenia nowych i pozostawienia zadrzewień i zakrzaczeń wzdłuż strumieni, oraz dróg śródpolnych.
- zadrzewienia zboczy dolin rzecznych i pradolin.
- realizowania zadrzewień wzdłuż dróg śródpolnych, gminnych i powiatowych.
- zachowania kęp drzew wśród dużych obszarów polderu rzeki Błotnicy oraz zalesienia pojedynczych wysp gruntów pochodzenia mineralnego.
- wykonanie zadrzewień wzdłuż brzegów jeziora Resko Przymorskie.
- dobierania drzewostanu zgodnego z siedliskiem.

Ze względów krajobrazowych przyjmuje się zasadę ograniczenia wysokości nowej zabudowy w pasie nadmorskim i w sąsiedztwie lasów do trzech kondygnacji z akcentami wysokościowymi nie przekraczającymi wysokości wierzchołków drzew. Nowe i istniejące kominy i wieże telekomunikacyjne nie mogą stanowić dominant wysokościowych widocznych w panoramie.

Krajobraz zdegradowany

Dla terenów zdegradowanych obejmujących kopalnie surowców mineralnych oraz dawne wysypiska nieczystości należy przeprowadzić rekultywację terenu. Rekultywacja powinna polegać na niwelacji wszelkich nasypów, złagodzeniu zboczy wyrobisk do naturalnych pochyłości oraz ich zadrzewieniu. Jeżeli w obniżeniach występuje woda to należy ją pozostawić tak, aby z zadrzewieniem stanowiła ekosystem faunistyczny szczególnie dla awifauny lub utworzyć stawy rybne. Dotyczy to przede wszystkim poeksploatacyjnych wyrobisk w Nowogardku. Tam gdzie dno wyrobiska jest suche można urządzić tereny rekreacyjno-sportowe (Obroty, Błotnica). Ze względów sanitarnych i krajobrazowych w pierwszej kolejności należy zlikwidować dawne wysypiska poprzez wywóz nagromadzonych odpadów lub ich zasypanie i zalesienie (Niekanin, Drzonowo).

W miejscowościach turystycznych (Grzybowo, Dźwirzyno) obowiązuje likwidacja nieestetycznej zabudowy substandardowej, estetyzacja zagospodarowania terenu, organizacja parkingów strategicznych i tworzenie nowych przestrzeni rekreacyjnych.

Krajobraz kulturowy układów osadniczych

Ochrona wartości krajobrazu kulturowego powinna być realizowana poprzez:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej,
- utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg
- utrzymanie tradycyjnej, podstawowej funkcji terenu
- zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych oraz utrzymanie ich roli w krajobrazie,
- przeciwdziałanie bezplanowej, chaotycznej parcelacji terenu,
- przeciwdziałanie zaśmiecaniu krajobrazu kulturowego nowymi lokalizacjami budowli substandardowych,
- ograniczenie lokalizacji obiektów wymagających znacznych przekształceń topografii oraz zmiany fizjonomii układów przyrodniczych.
- określenie szczególnych wymagań dla lokalizacji nowej zabudowy, usuwania zabudowy zdekapitalizowanej i modernizacji zabudowy i zagospodarowania we wsiach z dobrze zachowanym historycznym układem przestrzennym zabudowany obiektami o wartościach kulturowych i architektonicznych.
- sporządzenie studium historyczno-konserwatorskiego i wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej.

Jak wykazuje analiza historyczna i zasób wartości kulturowych na terenie gminy znajdują się wsie o wartościowym historycznym układzie ruralistycznym, posiadające wartościową zabudowę. W poniższej tabeli nr 4 wykazano jakie miejscowości wymagają ochrony układu i zaproponowano objęcie ich strefami ochrony konserwatorskiej ustalanej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej

Strefa „A” to obszar uznany za materialne świadectwo historyczne, na którym dawny układ przestrzenny lub jego elementy zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

Ochronie podlega:

- rozplanowanie dróg, ulic, placów oraz ich zachowane oryginalne nawierzchnie;
- historyczne linie zabudowy;

- historyczne granice działek i szerokości frontów zabudowy;
- istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych (wpisana do rejestru zabytków lub zakwalifikowana do rejestru);
- historyczne formy zabudowy;
- zieleń komponowana, jej układ i skład gatunkowy;
- mała architektura (ogrodzenia, bramy, pomniki);

Warunki ochrony:

- obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wnętrza architektonicznych i krajobrazowych);
- ochrona, konserwacja i rewitalizacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej;
- wszelka działalność wymaga zezwolenia WKZ;
- obowiązuje wymóg konsultowania i uzyskania zgody WKZ dotyczących projektów i zmian planów zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wszelkich zmian i podziałów nieruchomości oraz przebudowy, rozbudowy, remontów wszelkich obiektów będących w strefie – zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- strefa „B” ochrony konserwatorskiej

Obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. W strefie tej wprowadza się wymóg konsultowania i uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z WKZ.

Ochronie podlega:

- rozplanowaniu dróg i ulic oraz placów (z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych nawierzchni);
- historycznie ukształtowane działki siedliskowe, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli;
- rozplanowanie zabudowy poszczególnych zagród i charakterystycznego usytuowania domu mieszkalnego;
- architektoniczna forma zabudowy (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty, kształty dachów, zasadnicza forma elewacji;
- zieleń komponowana (obsadzenie ulic, starodrzew w obrębie siedlisk): układ i skład gatunkowy;
- mała architektura.

Warunki ochrony:

- utrzymanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
- rewitalizacja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych;
- docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- nowe obiekty należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy, występujących w obrębie miejscowości;
- obowiązuje wymóg konsultowania i uzgadniania z WKZ wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie: budowy nowych obiektów, kształtowania zabudowy o określonych gabarytach i bryle, przebudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa, zmiany historycznie ukształtowanych wnętrza ruralistycznych.

- strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego

Krajobraz integralnie związany z zespołem zabytkowym lub obszary ukształtowane w wyniku działalności ludzkiej – parki, cmentarze, aleje. Tereny te mogą stanowić również integralną część obszarów chronionych strefą „A” lub „B”, jako rodzaj zabezpieczenia i ekspozycji form tradycyjnych.

Ochronie podlega:

- historycznie ukształtowana granica parków, cmentarzy i skład gatunkowy;
- kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy;
- układ dróg i alejek w obrębie parków i cmentarzy;
- mała architektura: ogrodzenia, bramy, fontanny;
- nagrobki, krzyże, pomniki, ogrodzenia kwater i inne zachowane elementy cmentarzy.

Warunki ochrony:

- zachowanie historycznych granic założeń krajobrazowych;
- utrzymanie integralności zespołów pałacowo – parkowych, parków, cmentarzy i alei (nie należy dzielić tych obszarów na działki użytkowe);
- rewaloryzacja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, np. ubytki w zadrzewieniu uzupełniać tymi samymi gatunkami drzew, zaleca się także stosowanie gatunków trwałych i długowiecznych;
- gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej (np. zdewaloryzowane założenia cmentarne);
- prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego oraz zachowania naturalnych zadrzewień nad brzegami cieków wodnych;
- obiekty kubaturowe na terenie parków mogą być lokalizowane tylko na miejscu dawnej zabudowy, przy odpowiednim wkomponowaniu w historyczne założenia krajobrazowe;
- uporządkować tereny dawnych (nie użytkowanych) cmentarzy, a zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć – np. w formie lapidarium;
- wszelki prace renowacyjne, porządkowe, wycinki drzew wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, a w przypadku założeń wpisanych do rejestru zabytków – zezwolenia WKZ.

- strefa „E” ochrony ekspozycji

Ochrona ekspozycji zabytkowego układu przestrzennego lub jego elementów.

Ochronie podlega:

- obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów, dominant zabytkowego układu oraz obiektów o szczególnych wartościach krajobrazowych.

Warunki ochrony:

wyłączenie spod zabudowy obszaru, zakłócającego ekspozycję zabytku;

wszelkie prace inwestycyjne, na tym terenie należy poprzedzić studiami panoramicznymi, które określą warunki oraz dopuszczalny zasięg zabudowy;

lokalizacja obiektów kubaturowych i innych wysokich urządzeń wymaga uzyskania zezwolenia WKZ.

Tab.4. Historyczne układy ruralistyczne i ich ochrona

L.p.	Miejscowość	Układ	Proponowana strefa	Ekspozycja
1	Błotnica	ulicówka	B - cała wieś (stara część)	-
2	Bogucino	owalnica	A - cała wieś (stara część)	-
3	Drzonowo	placowa	A - część wschodnia, zabudowa gospodarcza	-

			i dwór	
4	Głowaczewo	ulicówka	K - cała wieś	-
5	Karcino	ulicówka	A - Sieradowo, B - reszta wsi	E - z drogi od stacji i wokół kościoła
6	KądzIELno	folwarczna	A - zespół dwojaków i pałac	-
7	Korzystno	ulicówka	B - część zachodnia	E - od południowego-zachodu
8	Niekanin	ulicówka	B - cała wieś (stara część)	-
9	Nowogardek	rozproszona	K - północna część wsi	-
10	Nowy Borek	ulicówka	A - cała wieś (stara część)	-
11	Obroty	ulicówka	A - cała wieś (stara część)	-
12	Przećmino	placowa przekształcon a	A - cała wieś (stara część)	-
13	Samowo	ulicówka rozproszona	K - cała wieś	E - od północnego-wschodu
14	Sarbia	placowa przekształcon a	A - cała wieś (stara część)	-
15	Stramnica	ulicówka	A - cała wieś (stara część)	E - od północy
16	Zieleniewo	ulicówka	B - część południowa (stara część)	-

W tabeli nie ujęto najważniejszej kulturowo miejscowości w gminie – Budzistowa, dla którego należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach minimum strefy ochrony konserwatorskiej „A” określonej w studium (**w opracowaniu**). Część obszaru wsi należy objąć strefą „W II” ochrony stanowisk archeologicznych i strefą „A” ochrony konserwatorskiej.

Propozycje granic stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” i „E” zostały naniesione na planach miejscowości i na rysunku studium w sposób orientacyjny. Ostateczny ich przebieg zostanie określony w planach miejscowych.

Ochrona dziedzictwa kulturowego na terenach zabudowy historycznej realizowana będzie poprzez dążenie gminy do:

- zapobiegania powstawaniu ubytków w zabudowie historycznej i tworzenia warunków do ponownej zabudowy zrujnowanych lub opuszczonych siedlisk.
- estetyzacji zabudowy i zagospodarowania terenu osiedli dawnego PGR-u i blokowych oraz współczesnej zabudowy techniczno-produkcyjnej.
- kształtowania wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych.
- wprowadzania zadrzewień wokół siedlisk i obiektów gospodarczych oraz propagowania na wsi żywoplotów jako najwłaściwszej formy ogrodzenia,

Przy sporządzaniu planów miejscowych na terenach zabudowy historycznej zwrócić uwagę na:

- zachowanie istniejącego układu drogi wiejskiej lub odtworzenie pierwotnych form nawsia,

- 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 kolorystykę występującą lokalnie w miejscowości,
- ograniczenie dla lokalizacji od strony ulicy dla innych obiektów aniżeli 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 prostopadle do ulicy (drogi) z szerokością frontu pozwalającą na zlokalizowanie w linii zabudowy budynku w formie regionalnej,
- ograniczenie 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 wolnostojących nośników reklamowych (tzw. bilbordów) na tle obiektów zabytkowych i proponowanych do wpisu do rejestru zabytków,
- zachowanie i odtwarzanie brukowanych nawierzchni ulic wiejskich i realizację chodników z materiału bruko- lub cegłopodobnych.

Kształtowanie wartości krajobrazu kulturowego

Ochrona i kształtowanie krajobrazu kulturowego gminy ma także na celu kreowanie nowych wartości, obszarami na których powinny one powstawać są tereny inwestycji mieszkaniowych.

Nowe osiedla, jedno i wielorodzinne zaleca się tak projektować, ażeby posiadały indywidualny charakter i nie powtarzały schematów osiedli miejskich, powinny posiadać mniejszą intensywnością zabudowy (duże działki), posiadać indywidualne, niepowtarzalne zagospodarowania działek, proponować lokalnie zdeterminowaną formę zabudowy oraz wyraźnie wykształcone centrum z elementami usług publicznych oparte na logicznej strukturze węzłów komunikacyjnych. Sprzeczne z omawianym celem będzie lokowanie pojedynczych budynków o formach willowych poza zwartymi strukturami zabudowy, dostawianie nowych siedlisk do istniejących wybudowań i obudowywanie, obecnie niezabudowanych odcinków dróg pomiędzy miejscowościami.

W ramach porządkowania krajobrazu należy podjąć działania w celu likwidacji dysharmonizujących obiektów np. komina ośrodka rehabilitacyjno-wypoczynkowego „Świt” przy ul. Nadmorskiej w Grzybowie.

4.2.3.4. Ochrona zabytków architektury i budownictwa oraz historycznej zabudowy i zagospodarowania.

Przedstawiony w I części studium zasób wartościowej zabudowy znajdującej się na terenie gminy obliguje do objęcia najwartościowszych obiektów ochroną.

Część z nich jest już objęta ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków (tab. 5). W wyniku waloryzacji zabudowy wyodrębniono obiekty spełniające warunki do wpisu do rejestru (tab. 6) oraz sporządzono wstępny wykaz zabudowy i zagospodarowania terenu, który powinien stanowić podstawę do założenia ewidencji gminnej zabytków nie wpisanych do rejestru, które powinny być chronione w prawie miejscowym (tab. 10).

Jak wynika z rozpoznania, we wsiach, na terenie gminy, zachowana jest bardzo duża liczba wartościowej, historycznej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej, pozwalająca na określenie typologii zabudowy o cechach regionalnych.

W ramach prac poprzedzających sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Zarząd Gminy podejmie prace badawczo-inwentaryzacyjne zabudowy i zagospodarowania poszczególnych jednostek osadniczych celem określenia cech regionalnych zabudowy i wprowadzenia odpowiednich zapisów obowiązujących w przypadku uzupełniania zabudowy w granicach stref ochronnych i przy renowacji i modernizacji zabudowy istniejącej.

W przypadku obiektów wpisanych i wskazanych do wpisania do rejestru zabytków władze gminy będą uwzględniać następujące zasady:

1. Wykonywanie wszelkich prac budowlanych (remontowanie, modernizacja, nadbudowa, rozbudowa, wymiana stolarki i pokrycia dachowego, prace ziemne, ogradzanie, podział działki, wycinka drzew i zmiana sposobu użytkowania) wymaga wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgodnionej z organem właściwym do spraw ochrony zabytków oraz wydania decyzji o zezwoleniu na budowę po uzyskaniu pozytywnej opinii tego organu i uzyskaniu przez wykonawcę odpowiedniej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Od właścicieli i użytkowników obiektów zabytkowych wymagana będzie dbałość o właściwy stan estetyczny otoczenia obiektów i obszarów zabytkowych w tym: zieleni, małej architektury.
3. Władze gminy w ramach dbałości o ład przestrzenny wykażą dbałość o stan zagospodarowania terenów sąsiadujących z obiektami zabytkowymi.
4. Zagospodarowanie cmentarzy i parków powinno być poprzedzone szczegółową inwentaryzacją i waloryzacją form zagospodarowania i zieleni oraz uzyskaniem wytycznych od organu do spraw ochrony zabytków.
5. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz zakwalifikowane do objęcia strefą W I ochrony stanowisk archeologicznych stanowią rezerwy kulturowe na których wszelkie prace ziemne wymagają uzgodnienia z organem do spraw ochrony zabytków.

Tab. 5. Obszary i obiekty zabytkowe w gminie Kołobrzeg, wpisane do rejestru zabytków województwa koszalińskiego (stan na dzień: 30.10.1998 r.)

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Położenie (nr działki)	Numer rejestru	Data wpisu
1.	Budzistowo	kościół p.w. św. Jana wraz z otoczeniem	XIII w.	1/8	207	22.09.1959
2.	Drzonowo	park dworski	II połowa XIX w.	228/5	973	24.01.1978
3.	Korzystno	kościół p.w. Chrystusa Króla	1865-66 r.	217	1256	29.12.1998
4.	Nowogardek	dom mieszkalny	1875 r.	150/2	1219	15.05.1990
5.	Sarbia	kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela z otoczeniem i wyposażeniem	XVI w.	286	606	29.08.1966

Tab.6 Wykaz obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków

L.p.	Miejscowość	Numer działki	Obiekt	Datowanie	Styl
1.	Karcino	496	kościół p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego z otoczeniem	XIX w.	neogotycki
2.	Sarbia	259	zabudowania plebani z ogrodem	k. XIX w.	historyzm
3.	Sarbia	272	kaplica ewangelicko-luterańskiej parafii betlejemskiej z otoczeniem	XX w. ok. 1900 r.	neogotycki
4.	Sarbia	264/1 445	młyn wodny murowany z otoczeniem	1895 r.	historyzm przem.
5.	Budzistowo	120/2	pałac i park z otoczeniem	II poł XIX w.	historyzm
6.	Budzistowo	145	pałac i park z otoczeniem	II poł XIX w.	historyzm
7.	Błotnica	39, 41, 42/1-2	młyn wodny murowany z zagrodą i otoczeniem	1880 r.	historyzm przem.
8.	Karcino	313 314	młyn wodny murowany i obejście młynarza nr 74 i otoczeniem	1898 r.	historyzm przem. neoklasycyzm

Tab. 7. Zestawienie parków dworskich i pałacowych

L.p.	Miejscowość	Numer działki	Obiekt	Datowanie	Drzewostan
1.	Budzistowo	119	Park pałacowy	II połowa XIX w.	jesion wyniosły - 37 szt., świerk pospolity - 4 szt., kasztanowiec - 1 szt., orzech włoski 1 szt.
2.	Budzistowo	145, 146, 163, 164, 165, 166, 167, 168, część 136	Park pałacowy w stylu naturalistycznym	II połowa XIX w.	brak danych
3.	Drzonowo	228/5	Park dworski w stylu romantycznym	II połowa XIX w.	wiąz polny – 25%, jesion wyniosły - 20%, olsza czarna - 20%, klon zwyczajny i jawor – 15%, lipa drobnolistna - 10%, dąb bezszypułkowy, buk, kasztanowiec, świerk pospolity, wierzba płacząca - 10% łącznie ok. 2500 drzew pochodzenia rodzimego

4.	Kądzielno	13/38	Park pałacowy	II połowa XIX w.	brak danych
5.	Zieleniewo	118/2	Park dworski	koniec XIX w.	brak danych

Tab.8. Zestawienie cmentarzy wiejskich

L.p.	Miejscowość	Nr działki	Obiekt	Datowanie	Uwagi
1	Bogucino	109	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
2	Błotnica	89	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
3	Błotnica	170	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
4	Budzistowo	501	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
5	Budzistowo	6/7	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
6	Głowaczewo	393	cmentarz dawny ewangelicki obecnie katolicki	poł. XIX w.	nieczynny
7	Grzybowo	121	cmentarz dawny ewangelicki obecnie katolicki	poł. XIX w.	nieczynny
8	Korzystno	217	cmentarz przykościelny dawny ewangelicki obecnie katolicki	1866 r.	nieczynny
9	Korzystno	44	cmentarz ewangelicki	II poł. XIX w.	nieczynny
10	Korzystno	292	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
11	Nowy Borek	193	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny
12	Obroty	1/4	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
13	Rościęcino	7/24	cmentarz ewangelicki.	poł. XIX w.	nieczynny
14	Sarbia	105/1	cmentarz dawny ewangelicki obecnie parafialny katolicki	poł. XIX w.	czynny
15	Sarbia	112	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
16	Stramnica	55	cmentarz ewangelicki	pocz. XX w.	nieczynny
17	Zieleniewo	292	cmentarz ewangelicki	poł. XIX w.	nieczynny

Dla pozostałych obiektów historycznych, a przede wszystkim wartościowej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej zaleca się następujące ograniczenia:

1. zmiany gabarytów i wykonywania rozbudowy i nadbudowy wprowadzającej istotne zmiany architektury budynków.
2. ocieplania po stronie zewnętrznej budynków z elewacjami z cegły licowej, z elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy i opaski, herby, napisy i inne formy estetycznego opracowania.
3. zamurowywania okien i wymiany stolarki okiennej na nową o innych wymiarach.
4. zamurowywania drzwi wejściowych i wymiany stolarki drzwiowej na nową bez nawiązania do formy tradycyjnej.
5. tynkowania i malowania części elewacji budynku w sposób wyróżniający ją z całości budynku,
6. likwidacji wystroju, wybijaniu otworów bez nawiązania do kompozycji budynku i mocowania reklam zasłaniających wystrój,
7. w wypadku uzasadnionej konieczności likwidacji zabudowy historycznej (powstałej przed 1945 r.), niezależnie od stanu zachowania, należy wymagać wykonania przez właściciela lub inwestora inwentaryzacji pomiarowej i fotograficznej rozbieranego budynku i przekazania jej organowi do spraw ochrony zabytków.

Tab. 9. Zestawienie zabytkowych obiektów budownictwa ludowego
stan na dzień: 30 październik 1998 r.

L.p.	Miejscowość	Nr adm.	Num er działk i	Obiekt	Datowanie
1.	Drzonowo	48		budynek inwentarski typowy dla biednej warstwy chłopskiej	pocz. XIX w.
2.	Korzystno	16		budynek stodołny o archaicznym rozplanowaniu wnętrza	1821 r.
3.	Korzystno	20		chałupa dwurodzinna z tradycyjnym rozplanowaniem wnętrza	pocz. XIX w.
4.	Korzystno	40		typowa gburiska stodoła o tradycyjnym rozplanowaniu wnętrza	poł. XIX w.
5.	Nowy Borek	4		Zagroda złożona z chałupy, stodoły i budynku inwentarskiego	II poł. XIX w.
6.	Przećmino	19		budynek mieszkalno-gospodarczy z czytelnym pierwotnym rozkładem wnętrza	koniec XVIII w.
7.	Przećmino	19		stodoła z zachowanym pierwotnym rozplanowaniem wnętrza	poł. XIX w.
8.	Sarbia	5-6		chałupa gburiska o szerokim programie użytkowym z nieco odmiennym od tradycyjnego rozplanowaniu wnętrza	poł. XIX w.
9.	Sarbia	25		dawna szkoła wioskowa z czytelnym pierwotnym rozplanowaniem wnętrza	pocz. XIX w.
10.	Sarbia	27		chałupa o pierwotnym rozplanowaniu wnętrza	pocz. XIX w.
11.	Sarbia	37		chałupa o przewadze pomieszczeń gospodarczych i pomocniczych nad mieszkalnymi	I poł. XIX w.
12.	Stary Borek	26		budynek o łączonej funkcji mieszkalno-gospodarczej charakterystyczny dla uboższej warstwy ludności wiejskiej	pocz. XIX w.
13.	Stramnica	1		chałupa o rozplanowaniu wnętrza według dawnych tradycji pomorskich	poł. XIX w.
14.	Stramnica	2		tradycyjna stodoła typowa dla średniej warstwy chłopskiej	I poł. XIX w.
15.	Stramnica	4		budynek inwentarski o tradycyjnym rozplanowaniu wnętrza	I poł. XIX w.
16.	Stramnica	37		chałupa gburiska o dużej ilości pomieszczeń gospodarczych i pomocniczych co świadczy o kontynuowaniu dawnych tradycji	poł. XIX w.
17.	Zieleniewo	15		chałupa gburiska o szerokim programie użytkowym z dużą ilością pomieszczeń gospodarczych i pomocniczych	poł. XIX w.
18.	Zieleniewo	38		stodoła gburiska o rozwiniętym programie użytkowym	I poł. XIX w.
19.	Zieleniewo	45		chałupa gburiska typowa dla nowszej zabudowy wsi pomorskiej	II poł. XIX w.

Tab. 10. Obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w kartach adresowych WKZ Koszalin, wskazane do objęcia ewidencją gminną zabytków nie wpisanych do rejestru - stan na dzień: 30 październik 1998 r.

L.p.	Miejscowość	Nr adm.	Obiekt, materiał, datowanie
1.	Błotnica		Szkoła - mur. pocz. XX w.
2.	Błotnica	2	Dom - mur. k. XIX w.
3.	Błotnica	3	Stodoła - mur. ok. 1925 r.
4.	Błotnica	9	Dom - mur. XIX/XX w.
5.	Błotnica	13	Dom - mur. pocz. XX w.
6.	Błotnica	15	Dom - mur. ok. 1930 r.
7.	Błotnica	16	Dom - mur. k. XIX w.
8.	Błotnica	18	Dom - mur. XIX/XX w.
9.	Błotnica	19	Dom - mur./szach. ok. poł. XIX w.
10.	Błotnica	25	Dom - mur. ok. 1880 r., stodoła - mur. ok. 1920 r.
11.	Błotnica	26	Dom - mur. ok. 1890 r.
12.	Bogucino		Szkoła - mur. 1896 r.
13.	Bogucino	1	Dom - mur. ok. 1925 r.
14.	Bogucino	2	Dom - mur. ok. 1910 r.
15.	Bogucino	3	Dom - szach./drewn. 1883 r., obora - mur. 1883 r.
16.	Bogucino	4	Dom - mur. XIX/XX w.
17.	Bogucino	7	Dom - mur. k. XIX w., stodoła - szach. k. XIX w.
18.	Bogucino	8	Dom, stodoła i obora - mur. 1926 r.
19.	Bogucino	9	Dom - mur. XIX/XX w., stodoła - mur. 1934 r.
20.	Bogucino	10	Dom i obora - mur. ok. 1930 r.
21.	Bogucino	12	Dom - mur. 1930 r., obora i stodoła - mur. 1925 r.
22.	Bogucino	14	Dom - mur. XIX/XX w.
23.	Bogucino	18	Dom - mur. ok. 1935 r.
24.	Bogucino	20	Dom, obora i stodoła - mur. ok. 1925 r.
25.	Bogucino	24	Dom, stodoła i obora - mur. 1924 r.
26.	Bogucino	25	Obora - mur. ok. 1925 r.
27.	Bogucino	28	Dom - mur. k. XIX w.
28.	Bogucino	30	Dom - mur. XIX/XX w.
29.	Bogucino	33	Dom - mur. ok. 1925 r.
30.	Bogucino	34	Dom - mur. pocz. XX w.
31.	Bogucino	35	d. Młyn - mur. ok. 1925 r.
32.	Bogusławiec		d. Szkoła - mur. pocz. XX w.
33.	Bogusławiec	1	Dom - mur. ok. 1930 r.
34.	Bogusławiec	4-5	Dom - mur. k. XIX w.
35.	Bogusławiec	6	Dom - mur. ok. 1910 r.
36.	Bogusławiec	8	Dom - mur. pocz. XX w.
37.	Bogusławiec	9	Dom - mur. ok. 1925 r.
38.	Bogusławiec	11	Dom - mur. 1910 r.
39.	Bogusławiec	12	Dom i obora - mur. ok. 1910 r.
40.	Bogusławiec	13	Dom - mur. k. XIX w., stodoła - mur. 1938 r.
41.	Bogusławiec	15	Dom - mur. 1932 r.
42.	Bogusławiec	16	Dom - mur. ok. 1919 r., obora - mur. ok. 1929 r.
43.	Bogusławiec	18	Dom - szach. II poł. XIX w.

44.	Bogusławiec	19	Dom - mur. ok. 1935 r.
45.	Budzistowo		Dawna szkoła i drewnutnia koło szkoły - mur. ok. 1935 r.
46.	Budzistowo		Magazyn i stodoła dawnego folwarku - mur. XIX/XX w.
47.	Budzistowo	8	Dom - mur. k. XIX w.
48.	Budzistowo	9	Dom - mur. pocz. XX w.
49.	Budzistowo	21	Dom - mur. II poł. XIX w.
50.	Drzonowo		Gołębnik - mur. pocz. XX w.
51.	Drzonowo		Stodoła, obora i magazyn - mur. k. XIX w.
52.	Drzonowo		Magazyn - mur. II poł. XIX w.
53.	Drzonowo		Wieża transformatora - mur. ok. 1925 r.
54.	Drzonowo	15	Dom i obora - mur. ok. 1930 r.
55.	Drzonowo	17	Dom - mur. 1880 r., obora - mur. k. XIX w.
56.	Drzonowo	19	Dom - mur. ok. 1880 r.
57.	Drzonowo	22	Dom - mur. ok. 1930 r.
58.	Drzonowo	23	Dom - mur. ok. 1929 r.
59.	Drzonowo	24	Dom - mur./szach. pocz. XX w.
60.	Drzonowo	25	Dom - mur. ok. 1920 r.
61.	Drzonowo	26	Dom - szach./mur. II poł. XIX w.
62.	Drzonowo	27	Dom - szach./mur. II poł. XIX w.
63.	Drzonowo	29	Dom - mur./szach. pocz. XX w.
64.	Drzonowo	31	Dom - mur./szach. II poł. XIX w.
65.	Drzonowo	32	Dom - mur. k. XIX w.
66.	Drzonowo	33	Dom - mur. k. XIX w.
67.	Drzonowo	47	Dom - mur./szach. k. XIX w., obora - mur. ok. 1919 r.
68.	Dźwirzyno		Posterunek Policji - mur. ok. 1925 r.
69.	Dźwirzyno		Sklep - mur. 1911 r.
70.	Dźwirzyno	9	Dom - mur. ok. 1919 r.
71.	Dźwirzyno	13	Dom - mur. ok. 1935 r.
72.	Dźwirzyno	13a	Dom - mur. ok. 1930 r.
73.	Dźwirzyno	14	Dom - mur. 1930 r.
74.	Dźwirzyno	16	Dom - mur. ok. 1930 r.
75.	Dźwirzyno	17	Dom - mur. ok. 1930 r.
76.	Dźwirzyno	18	Dom - mur. ok. 1935 r.
77.	Dźwirzyno	18a	Dom - mur. ok. 1930 r.
78.	Dźwirzyno	19	Dom - mur. ok. 1930 r.
79.	Dźwirzyno	21	Dom - mur. ok. 1921 r.
80.	Dźwirzyno	26	Szkoła - mur. ok. 1935 r.
81.	Dźwirzyno	28	Dom - mur. ok. 1935 r.
82.	Dźwirzyno	32	Dom - mur. ok. 1935 r.
83.	Dźwirzyno	34	Dom - mur. ok. 1930 r.
84.	Głowaczewo		Stacja PKP - mur. ok. 1910 r.
85.	Głowaczewo		ruina wieży ciśnień - mur. pocz. XX w.
86.	Głowaczewo	2-3	Dom - mur. pocz. XX w.
87.	Głowaczewo	11-12	Dom stodoła i obora - mur. ok. 1930 r.
88.	Głowaczewo	15	Dom - mur. ok. 1910 r.
89.	Głowaczewo	18	Dom - mur. ok. 1935 r.
90.	Głowaczewo	19	Dom - mur. k. XIX w.

91.	Głowaczewo	22	Dom - mur. ok. 1880 r.
92.	Głowaczewo		Wieża transformatorowa - mur. ok. 1919 r.
93.	Głowaczewo		Brama cmentarna - mur. k. XIX w.
94.	Grzybowo		Szkoła - mur. XIX/XX w.
95.	Grzybowo		Wieża transformatorowa - mur. ok. 1930 r.
96.	Grzybowo	2	Dom - II poł. XIX w.
97.	Grzybowo	6	Dom i obora - mur. ok. 1925 r.
98.	Grzybowo	10	Dom - mur. ok. 1910 r.
99.	Grzybowo	38	Dom - mur. ok. 1935 r.
100.	Grzybowo	44	Dom - mur. k. XIX w.
101.	Grzybowo	49	Dom - mur. 1919 r.
102.	Grzybowo	51-52	Dom - mur. 1912 r.
103.	Grzybowo	55	Dom - mur. k. XIX w.
104.	Grzybowo	56	Dawna piekarnia - mur. pocz. XX w.
105.	Grzybowo	60	Dom - mur. ok. 1925 r.
106.	Grzybowo	70	Dom - mur. 1932 r.
107.	Grzybowo	95	Dom - mur. ok. 1925 r.
108.	Grzybowo	102	Dom i obora - mur. pocz. XX w.
109.	Grzybowo	103	Dom, stodoła i obora - mur. ok. 1925 r.
110.	Grzybowo	104	Dom i obora - mur. ok. 1925 r.
111.	Grzybowo	106	Dom - mur. II poł. XIX w.
112.	Grzybowo	108	Dom - mur. ok. 1935 r.
113.	Grzybowo	109	Dom - mur. II poł. XIX w.
114.	Grzybowo	110	Dom - mur. 1858 r.
115.	Karcino		Szkoła - mur. ok. 1925 r.
116.	Karcino		Stacja PKP - mur. k. XIX w.
117.	Karcino		Sklep - mur. ok. 1935 r.
118.	Karcino		Leśniczówka - mur. 1925 r.
119.	Karcino		Wieża transformatorowa - mur. ok. 1930 r.
120.	Karcino	4	Dom i spichlerz - mur. ok. 1890 r.
121.	Karcino	8	Dom - mur. 1926 r.
122.	Karcino	9	Dom - mur. II poł. XIX w., obora i stodoła - mur. 1909 r.
123.	Karcino	10	Dom - mur. ok. 1910 r.
124.	Karcino	14	Dom - mur. ok. 1935 r.
125.	Karcino	15	Dom i obora - mur. pocz. XX w.
126.	Karcino	18	Dom, obora i stodoła - mur. ok. 1930 r.
127.	Karcino	21	Dom - mur./szach. II poł. XIX w., stodoła i obora - mur. 1934 r.
128.	Karcino	22	Dom i obora - mur. 1913 r.
129.	Karcino	23	Dom - mur. 1927 r.
130.	Karcino	24	Dom - mur. ok. 1925 r., stodoła - mur. ok. 1934 r.
131.	Karcino	28	Dom - mur. ok. 1890 r., obora - mur. 1909 r.
132.	Karcino	32	Dom - mur. ok. 1890 r.
133.	Karcino	34	Dom - mur. ok. 1890 r., stodoła - szach. ok. 1890 r.
134.	Karcino	35	Dom - mur. ok. 1935 r.
135.	Karcino	37	Zlewnia mleka - mur. XIX/XX w.
136.	Karcino	38	Dom i obora - mur. 1938 r.

137.	Karcino	40	Dom - mur. ok.1935 r.
138.	Karcino	41	Dom - mur. 1911 r.
139.	Karcino	42	Dom - mur. 1911 r.
140.	Karcino	44	Dom - mur. pocz. XX w.
141.	Karcino	45	Dom - mur. k. XIX w., obora i stodoła - szach./mur. k. XIX w.
142.	Karcino	46	Dom i obora - mur. ok. 1930 r.
143.	Karcino	55	Dom - mur. pocz. XX w.
144.	Karcino	57	Dom - mur.
145.	Karcino	62	Dom - mur. XIX/XX w., obora - mur. 1931 r.
146.	Karcino	64	Dom - mur. I poł. XIX w., stodoła - mur. pocz. XX w.
147.	Karcino	66	Szkoła - mur. k. XIX w.
148.	Karcino	67	Obora - mur. 1936 r.
149.	Karcino	71	Dom - mur. k. XIX w.
150.	Karcino	74	Dom - mur. ok. 1910 r.
151.	Kądzialno		Dwojak - mur. k. XIX w.
152.	Kądzialno		Dwojak - mur. ok. 1925 r.
153.	Kądzialno		Magazyn - mur. ok. 1925 r.
154.	Kądzialno		Obora - mur. k. XIX w.
155.	Korzystno		Pomnik poległych w I wojnie światowej.
156.	Korzystno		Plebania - mur. 1866 r.
157.	Korzystno		Szkoła - mur. ok. 1910 r.
158.	Korzystno	2	Dom - mur. II poł. XIX w.
159.	Korzystno	4	Dom - mur. II poł. XIX w.
160.	Korzystno	14	Dom - mur. II poł. XIX w., obora - mur. ok. 1910 r.
161.	Korzystno	16	Dom - mur. k. XIX w.
162.	Korzystno	17	Dom - mur. k. XIX w.
163.	Korzystno	24	Dom i obora - mur. k. XIX w.
164.	Korzystno	26	Sklep - mur. pocz. XX w.
165.	Korzystno	30	Dom - mur./szach. I poł. XIX w.
166.	Korzystno	31	Dom - mur. 1930 r.
167.	Korzystno	32	Dom - mur. 1930 r.
168.	Korzystno	35	Stodoła - szach. II poł. XIX w.
169.	Korzystno	37	Dom - mur. szach. 1867 r.
170.	Korzyścienko	7	Dom - mur. ok. 1935 r.
171.	Korzyścienko	8	Dom - mur. 1932 r.
172.	Korzyścienko	9	Dom - mur. ok. 1930 r.
173.	Niekanin	1	Dom - mur. 1931 r.
174.	Niekanin	3	Dom i stodoła - mur./szach. 1848 r., obora - mur. 1906 r.
175.	Niekanin	5	Dom i obora - mur. 1936 r.
176.	Niekanin	6-7	Dom - mur./szach. II poł. XIX w.
177.	Niekanin	8	Dom, stodoła i obora - mur. 1886 r.
178.	Niekanin	9	Dom i obora - mur. 1927 r.
179.	Niekanin	12	Dom - mur. 1934 r.
180.	Niekanin	15	Dom i obora - mur. 1900 r., stajnia - szach. XIX/XX w.
181.	Niekanin	16	Dawna szkoła - mur. XIX/XX w.

182.	Niekanin	19	Dom - mur. 1930 r., stodoła - szach./drewn., obora - mur. k. XIX w.
183.	Niekanin	20	Dom - mur. 1909 r.
184.	Niekanin	21	Dom - mur. k. XIX w.
185.	Niekanin	23	Dom - mur. pocz. XX w.
186.	Niekanin	23	Obora - mur. ok. 1935 r.
187.	Niekanin	27	Dom - mur. ok. 1925 r., stodoła - mur. k. XIX w.
188.	Nowogardek		Zlewnia mleka - mur. ok. 1910 r.
189.	Nowogardek	1	Dom - mur. I poł. XIX w.
190.	Nowogardek	2	Dom i obora - mur. pocz. XX w.
191.	Nowogardek	3	Dom - mur. ok. 1880 r.
192.	Nowogardek	4	Obora - mur. 1937 r.
193.	Nowogardek	6	Dom - mur. k. XIX w., obora - mur. 1937 r.
194.	Nowogardek	7	Dom i obora - mur. 1934 r.
195.	Nowogardek	8	Dom - mur. pocz. XX w.
196.	Nowogardek	9	Dom - mur. pocz. XX w., altana - mur. ok. 1934 r.
197.	Nowogardek	10	Dom - mur. ok. 1930 r.
198.	Nowogardek	13	Dom, obora i stodoła - mur. 1934 r.
199.	Nowogardek	15	Dom - mur. ok. 1930 r.
200.	Nowogardek	18	Dom - mur. II poł. XIX w., stodoła - mur./szach. II poł. XIX w.
201.	Nowogardek	20	Dom - mur. pocz. XX w.
202.	Nowogardek	21	Dom - mur. pocz. XX w.
203.	Nowogardek	22	Dom - mur. pocz. XX w.
204.	Nowogardek	23	Dom - mur. XIX/XX w.
205.	Nowogardek	24	Dom i obora - mur. ok. 1930 r.
206.	Nowy Borek	1	Dom - mur. II poł. XIX w., obora - mur. ok. 1925 r.
207.	Nowy Borek	2	Dom - szach. I poł. XIX w.
208.	Nowy Borek	3	Dom - mur. I poł. XIX w.
209.	Nowy Borek	4	Obora - mur. I poł. XIX w.
210.	Nowy Borek	5-6	Dom i obora - mur. pocz. XX w.
211.	Nowy Borek	7	Dom - mur. ok. 1930 r.
212.	Nowy Borek	8	Dom - mur. ok. 1930 r.
213.	Nowy Borek	9	Dom i obora - mur. ok. 1930 r.
214.	Nowy Borek	10	Obora - mur. ok. 1930 r.
215.	Nowy Borek	12	Obora i stodoła - mur. ok. 1935 r.
216.	Nowy Borek	13	Dom - mur./szach. I poł. XIX w., obora - mur. ok. 1820 r.
217.	Nowy Borek	14	Dom - mur. ok. 1930 r.
218.	Nowy Borek	15	Dom - mur. ok. 1932 r.
219.	Nowy Borek	16	Dom - mur. ok. 1930 r.
220.	Nowy Borek	18	Dom i drewnutnia - mur. pocz. XX w., stodoła - mur. ok. 1935 r.
221.	Nowy Borek	19	Obora - mur. 1934 r., stodoła - mur. II poł. XIX w.
222.	Nowy Borek	20	Dom i stodoła - mur. ok. 1930 r.
223.	Obroty	3	Dom i obora - mur. ok. 1910 r.
224.	Obroty	5	Dom - mur. ok. 1930 r.
225.	Obroty	6	Dom, stodoła i obora - mur. k. XIX w.
226.	Obroty	8	Dom - mur. k. XIX w.

227.	Obroty	10	Dom - mur. ok. 1925 r.
228.	Obroty	14	Dom - mur. ok. 1925 r.
229.	Obroty	16	Obora i stodoła – mur. pocz. XX w.
230.	Obroty	17	Wozownia - mur. 1926 r.
231.	Obroty	18	Dom - mur. ok. 1925 r.
232.	Obroty	19	Szkoła - mur. 1894 r.
233.	Obroty	20	Dom - mur. 1934 r.
234.	Obroty	23	Dom - szach. II poł. XIX w.
235.	Obroty	29	Stodoła - drewn. ok. 1937 r., obora - mur. ok. 1937 r.
236.	Obroty	30	Dom i stodoła - mur. ok. 1937 r.
237.	Obroty	37	Obora - mur. ok. 1937 r.
238.	Przećmino	2-3	Dom i stajnia - mur. ok. 1890 r., obora - mur. 1913 r.
239.	Przećmino	4	Obora - mur. 1921 r.
240.	Przećmino	6-7	Dom i obora - mur. pocz. XX w.
241.	Przećmino	8-10	Dom - mur. k. XIX w.
242.	Przećmino	11-12	Dom - mur. ok. 1880 r., stodoła - mur. 1895 r.
243.	Przećmino	14	Dom i obora - mur. pocz. XX w., stodoła - szach. II poł. XIX w.
244.	Przećmino	16	Stodoła - mur. 1935 r.
245.	Przećmino	18	Dom - mur. ok. 1880 r.
246.	Przećmino	19	Dom - szach./mur. I poł. XIX w.
247.	Przećmino	22	Dom - szach./mur. I poł. XIX w., ogrodzenie zagrody - mur. k. XIX w.
248.	Przećmino	23	Dom - mur. II poł. XIX w., obora - mur. ok. 1925 r.
249.	Przećmino	25	Dom - szach./mur. pocz. XX w.
250.	Przećmino	26	Dom - mur. ok. 1930 r.
251.	Przećmino	27	Dom - mur. ok. 1880 r.
252.	Przećmino	29	Dom i obora - mur. k. XIX w., stodoła - szach./mur. ok. 1880 r.
253.	Przećmino	29	Obora i stodoła - mur. k. XIX w.
254.	Przećmino	31	Dawna szkoła - mur. XIX/XX w.
255.	Przećmino	32	Dom - mur. pocz. XX w., stodoła - mur. ok. 1930 r.
256.	Przećmino	33	Dom - mur. ok. 1890 r.
257.	Przećmino	34	Dom - mur. k. XIX w.
258.	Przećmino	38	Dom i obora - mur. ok. 1880 r.
259.	Przećmino	42	Stajnia i obora - mur. ok. 1880 r.
260.	Roścęcino		Budynek I, II i III (ujęcie wody) - mur. 1905 r.
261.	Roścęcino	1-2	Dom i drewnutnia - mur. 1905 r.
262.	Roścęcino	21	Dom i obora - mur. ok. 1925 r.
263.	Roścęcino		Dawna szkoła - mur. k. XIX w.
264.	Samowo		Wieża transformatorowa - mur. 1910 r.
265.	Samowo	2	Dom - szach./mur. I poł. XIX w.
266.	Samowo	3	Dawna szkoła - mur. ok. 1935 r.
267.	Samowo	4	Dom - szach./mur. II poł. XIX w., obora - mur. 1931 r.
268.	Samowo	7	Dom i obora - mur. ok. 1890 r.
269.	Samowo	10	Dom - mur./szach. 1810 r.
270.	Samowo	18	Dom - mur. ok. 1920 r.
271.	Sarbia	1	Dawny młyn - mur. 1895 r.

272.	Sarbia	3	Dom - mur. II poł. XIX w.
273.	Sarbia	4	Obora - mur. 1897 r.
274.	Sarbia	5	Dom i obora - mur./szach. II poł. XIX w.
275.	Sarbia	8	Dom - mur. ok. 1880 r.
276.	Sarbia	9	Dom i obora - mur. ok. 1880 r., stodoła - szach. ok. 1880 r.
277.	Sarbia	10	Dom - mur. II poł. XIX w.
278.	Sarbia	12	Dom - mur./szach. ok. 1880 r.
279.	Sarbia	14	Dom - mur. ok. 1910 r.
280.	Sarbia	20	Dom - mur. k. XIX w., stodoła - szach. II poł. XIX w.
281.	Sarbia	21	Dom - szach./mur. ok. poł. XIX w., obora - mur. 1927 r.
282.	Sarbia	24	Dom - mur. ok. 1925 r.
283.	Sarbia	25	Dom - mur./szach. ok. poł. XIX w.
284.	Sarbia	29	Dom - mur. II poł. XIX w.
285.	Sarbia	31	Dom - mur. ok. 1925 r.
286.	Sarbia	32	Dom - mur. ok. 1935 r.
287.	Sarbia	34	Dom - mur. ok. 1925 r.
288.	Sarbia	36	Dom - szach. II poł. XIX w.
289.	Sarbia	37	Dom - szach. II poł. XIX w.
290.	Sarbia	39	Obora - mur. k. XIX w.
291.	Sarbia	41	Dom - szach. II poł. XIX w.
292.	Sarbia	42	Obora - mur. k. XIX w.
293.	Sarbia	43	Dom - mur. k. XIX w.
294.	Sarbia	44	Dom - mur./szach. ok. poł. XIX w., obora i stodoła - mur. k. XIX w.
295.	Sarbia	45	Dom - szach./mur. II poł. XIX w.
296.	Sarbia	46	Dom - szach. k. XIX w.
297.	Sarbia	47	Dom - mur. k. XIX w.
298.	Sarbia	48	Dom - szach. k. XIX w.
299.	Sarbia	49	Dom - szach. k. XIX w.
300.	Sarbia	50	Dom - mur. 1888 r.
301.	Sarbia	54	Dom - mur. k. XIX w.
302.	Sarbia	58	Dom - mur. pocz. XX w.
303.	Sarbia	63	Dom - mur. k. XIX w.
304.	Sarbia	64	Dom - mur. II poł. XIX w.
305.	Sarbia	65	Dom - mur. XIX/XX w.
306.	Stary Borek		Poczta - mur. ok. 1935 r.
307.	Stary Borek	1	Dom - mur. 1913 r.
308.	Stary Borek	2	Dom - mur. ok. 1935 r.
309.	Stary Borek	3	Dom - szach. I poł. XIX w.
310.	Stary Borek	5	Dom - mur. ok. 1910 r.
311.	Stary Borek	7	Dom - mur./szach. I poł. XIX w.
312.	Stary Borek	8	Dom - mur. k. XIX w.
313.	Stary Borek	10	Dom - mur./szach. II poł. XIX w., obora - mur. ok. 1935 r.
314.	Stary Borek	12	Dom - mur. pocz. XX w.
315.	Stary Borek	13	Dom - mur. ok. 1910 r.
316.	Stary Borek	16	Dom - mur. ok. 1935 r., świetlica - mur. ok. 1935 r.
317.	Stary Borek	19	Dom - mur. ok. 1935 r.

318.	Stary Borek	20	Dom i obora - mur. ok. 1935 r.
319.	Stary Borek	21	Obora i stodoła - mur. ok. 1935 r.
320.	Stary Borek	22	Dom - mur. ok. 1935 r.
321.	Stary Borek	23	Dom - mur. ok. 1935 r.
322.	Stary Borek	26	Dom - mur. ok. 1935 r.
323.	Stary Borek	27	Dom i stodoła - mur./szach. II poł. XIX w.
324.	Stary Borek	28	Dom - mur./szach. poł. XIX w.
325.	Stary Borek	30-31	Dom - mur./szach. II poł. XIX w.
326.	Stary Borek	40	Dom - mur. k. XIX w.
327.	Stary Borek	43	Dom - mur. poł. XIX w., obora - mur. ok. 1920 r.
328.	Stary Borek	44	Obora - mur. 1916 r.
329.	Stary Borek	46	Dom - mur. 1919 r.
330.	Stary Borek	47	Dom - mur. pocz. XX w.
331.	Stramnica		Szkoła - mur. ok. 1935 r.
332.	Stramnica		Wieża transformatorowa - mur. ok. 1930 r.
333.	Stramnica	3	Dom - mur. ok. 1935 r.
334.	Stramnica	4	Dom - mur. II poł. XIX w.
335.	Stramnica	6	Dom - mur. 1901 r.
336.	Stramnica	7	Dom - mur. pocz. XX w.
337.	Stramnica	12	Dom - mur. II poł. XIX w., stodoła i obora - mur. k. XIX w.
338.	Stramnica	13	Dom - mur. ok. 1930 r.
339.	Stramnica	14	Dom - mur. pocz. XX w.
340.	Stramnica	23	Dom - mur. II poł. XIX w.
341.	Stramnica	24	Dom - mur. 1910 r., obora - mur. 1926 r.
342.	Stramnica	25	Dom - mur. pocz. XX w.
343.	Stramnica	27	Dom - mur. pocz. XX w.
344.	Stramnica	32	Dom - mur. k. XIX w.
345.	Stramnica	34	Dom - mur. II poł. XIX w.
346.	Stramnica	35	Dom - mur. ok. 1935 r.
347.	Stramnica	36	Dom - mur. II poł. XIX w.
348.	Stramnica	38	Dom - mur. ok. 1935 r.
349.	Stramnica	40	Dom - mur. ok. 1910 r.
350.	Stramnica	41	Dom - mur. II poł. XIX w.
351.	Stramnica	44	Dom i obora - mur. II poł. XIX w.
352.	Stramnica	45	Dom - mur./szach. II poł. XIX w., obora - mur. pocz. XX w.
353.	Zieleniewo	2	Dom - mur. ok. 1935 r.
354.	Zieleniewo	8	Obora i stodoła - mur. ok. 1930 r.
355.	Zieleniewo	10	Dom - mur. II poł. XIX w.
356.	Zieleniewo	11	Dom - mur. 1884 r.
357.	Zieleniewo	14	Dom - mur. 1870 r.
358.	Zieleniewo	16	Dom i obora - mur. pocz. XX w.
359.	Zieleniewo	18	Dom - mur. pocz. XX w.
360.	Zieleniewo	21	Dom - mur. ok. 1910 r.
361.	Zieleniewo	22	Dom - mur. ok. 1880 r., obora - mur. k. XIX w.
362.	Zieleniewo	24	Dom - mur. ok. 1910 r.
363.	Zieleniewo	28	Dom - mur. k. XIX w.
364.	Zieleniewo	30	Dom - szach./mur. I poł. XIX w.

365.	Zieleniewo	31	Dom - mur. ok. 1925 r.
366.	Zieleniewo	32	Dom - mur. ok. 1910 r.
367.	Zieleniewo	33	Obora - mur. k. XIX w.
368.	Zieleniewo	34	Dom - mur. ok. 1880 r.
369.	Zieleniewo	35	Dom i obora - mur. ok. 1880 r. stodoła - szach. k. XIX w.
370.	Zieleniewo	36	Obora (z częścią mieszkalną) - mur. 1890 r.
371.	Zieleniewo	37	Dom - mur. ok. 1910 r.
372.	Zieleniewo	41	Dom - mur. ok. 1910 r.
373.	Zieleniewo	47-48	Dom - mur. ok. 1910 r.
374.	Zieleniewo	50	Dom i obora - mur. pocz. XX w.
375.	Zieleniewo	54	Dom - mur. ok. 1910 r.
376.	Zieleniewo		Wieża transformatorowa - mur. ok. 1910 r.

4.2.3.5. Działania organizacyjne i edukacyjne.

1. Wskazane jest opracowanie planów miejscowych dla terenów stref A w miejscowościach według tab. 4, sporządzonych w uzgodnieniu i na podstawie wytycznych organu do spraw ochrony zabytków.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568) wójt prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków oraz sporządzić na okres 4 lat gminny program opieki nad zabytkami, który przyjmuje rada gminy po uzyskaniu opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków i z realizacji którego co 2 lata wójt przedkłada radzie sprawozdanie.
3. Gmina dołoży starań o opracowanie i wydanie, w formie popularnonaukowej, przewodnika - informatora o wartościach kulturowych i przyrodniczych gminy, oraz m.in. informatory o najcenniejszych obiektach: kościół Św. Jana w Budzistowie i kościół Św. Jana Chrzciciela w Sarbii.

W ramach działalności promocyjnej i edukacyjnej władze gminy Kołobrzeg będą organizować lekcje o historii Pomorza i o regionie Kołobrzegu dla uczniów szkół podstawowych gimnazjów i szkół średnich. Gmina wspierać będzie powstawanie lokalnych towarzystw regionalnych i miłośników Ziemi Kołobrzeszkiej.

4.3. UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Na terenie gminy nie występują „progi” polegające na braku źródeł zasilania lub odbiorników które nie pozwoliłyby na realizację infrastruktury technicznej. Problemem jest tylko brak odpowiednich środków finansowych.

Telekomunikacja – nie występują uwarunkowania w zakresie rozbudowy sieci przewodowej lub budowy wież telefonii komórkowej.

Elektroenergetyka – w chwili obecnej uwarunkowania dotyczą tylko przebudowy linii średniego napięcia na obszarach przeznaczonych pod zainwestowanie – Grzybowo, Zieleniewo oraz budowy nowych sieci i trafostacji na terenach silnie rozbudowanych – Niekanin, Stramnica, Dźwirzyno, Zieleniewo i Grzybowo.

W okresie kierunkowym (około 2020 r.) warunkiem sprawnego działania Dźwirzyna i Grzybowa będzie konieczność wybudowania G.P.Z. pomiędzy miejscowościami Grzybowo i Dźwirzyno.

Gospodarka ściekami – wszystkie miejscowości Gminy zostały podłączone do sieci gminnej lub są w ostatnim etapie podłączenia za wyjątkiem Samowa.

Zaopatrzenie w wodę – wszystkie miejscowości Gminy zostały podłączone do sieci gminnej lub są w ostatnim etapie podłączenia za wyjątkiem Samowa. Rejonowe ujęcie „Bogucino – Rościęcino” jest w stanie zaopatrzyć całą gminę w okresie kierunkowym w wodę.

Odprowadzenie wód opadowych – zakłada się odprowadzenie wód opadowych w grunt wszędzie tam gdzie pozwalają na to przepisy odrębne. Wzdłuż dróg o nawierzchni nieprzepuszczalnej należy zrealizować kanalizację deszczową z której wody opadowe odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej i dalej po podczyszczeniu do rowów i cieków wodnych.

Gazownictwo – z przebiegającego przez gminę gazociągu wysokiego ciśnienia można otrzymać ~~każdą ilość potrzebnego gazu~~ **wystarczającą ilość potrzebnego gazu** w okresie perspektywnym. Istotnym warunkiem dla zaopatrzenia mieszkańców zachodniej części gminy w gaz jest konieczność wybudowania w tym rejonie stacji ~~redukcyjnej gazu WG/SC (Sarbia – zrealizowana w 2000 r.)~~ **gazowej redukcyjno-pomiarowej 1° bądź rozbudowy sieci średniego ciśnienia Z istniejących stacji (Sarbia, Dźwirzyno)**

Gospodarka odpadami stałymi – w tym zakresie istnieją problemy lokalizacyjne. Oprócz kompostowni w Korzyścienku musi istnieć składowisko odpadów stałych. Składowisko powinno mieć charakter rejonowy i obsługiwać również miasto Kołobrzeg oraz przyległe gminy. Wskazana w obowiązującym planie lokalizacja składowiska odpadów w Nowogardku spotyka się z protestem części mieszkańców. Usytuowanie składowiska w innym miejscu w gminie jest trudne ze względu na istniejące uwarunkowania przyrodnicze i uzdrowiskowe. Wariantowej lokalizacji można szukać w południowej części gminy (rejon wsi Błotnica – Bezpraw – dawny teren specjalny).

Komunikacja:

Komunikacja kolejowa – warunkiem sprawnego działania węzła kolejowego miasta Kołobrzeg jest budowa kolejowej stacji rozrządowej w Korzyścienku.

Komunikacja drogowa – warunkiem sprawnej obsługi mieszkańców gminy, turystów i mieszkańców miasta jest:

- ograniczenie ruchu tranzytowego turystów przez miasto poprzez budowę połączenia drogowego przez rzekę Parsętę – Budzistowo – ul. Trzebiatowska oraz połączenia drogowego – Zieleniewo, w kierunku północno-zachodnim do drogi Kołobrzeg – Dźwirzyno w rejonie oczyszczalni,
- połączenie Dźwirzyna z Mrzeżynem i Głowaczewem przez polder rzeki Błotnicy,
- połączenie Przećmina z Korzystnem drogą utwardzoną,
- połączenie Karcina z Bieczynem drogą utwardzoną;
- dokonanie korekty dróg pod względem technicznym tak , ażeby spełniały warunki określone w przepisach odrębnych.

Przez tereny gminy (miejscowości Stramnica, Kądzielno, Niekanin, Budzistowo, Obroty, Rościęcino, Bezpraw i Błotnica) planuje się budowę dróg krajowych nr 6 i nr 11 których szczegółowe trasy nie zostały sprecyzowane oraz nie dokonano w związku z tym korekty dróg wojewódzkich nr 102 i 163.

Powyższe należy traktować jako informację ze względu na fakt, iż obszarowym przedmiotem zmiany studium nie jest teren przebiegu planowanych dróg (wiele wariantów przebiegu i zakres uchwały inicjującej) i dlatego nie jest zawarty na rysunku studium.

5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Na podstawie analizy i diagnozy stanu istniejącego, uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych oraz przyjętych założeń, można sprecyzować kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

Opierają się one na założeniu zrównoważonego rozwoju gminy. Dobry stan środowiska geograficznego stwarza dobre warunki dla rozwoju gminy.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane dla całej gminy, dla poszczególnych wsi oraz dla poszczególnych funkcji.

Integralną częścią ustaleń kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy jest plansza w skali 1:10000 Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg”. Rysunek studium.

Gmina Kołobrzeg

1. Gmina powinna zostać samodzielną jednostką administracyjną, ściśle współpracującą z miastem Kołobrzeg oraz gminami sąsiednimi, w tym przede wszystkim gminą Trzebiatów w zakresie problemów pasa nadmorskiego. Celowym byłoby szczegółowe określenie zasad i warunków wzajemnego współdziałania z miastem Kołobrzeg w zakresie infrastruktury technicznej, infrastruktury społecznej (oświata, kultura, zdrowie) oraz innych funkcji, które muszą znaleźć się na terenie gminy, a obsługują miasto.
2. Dla gminy wiodącej funkcje określono dla poszczególnych obszarów środowiskowo – funkcjonalnych
 - a) **Pas nadmorski** – obejmuje wsie Dźwirzyno i Grzybowo. Predysponowany jest on do rozwoju funkcji turystycznych, lecznictwa uzdrowiskowego, usług obsługi turystów i kuracjuszy oraz budownictwa mieszkaniowego. Nadrzędną sprawą w tym obszarze jest ochrona wartości środowiska przyrodniczego. Dlatego między innymi nie wolno stworzyć pasmowego układu zabudowy. Należy dążyć do pozostawienia obszaru niezainwestowanego pokrytego lasami i łąkami pomiędzy Grzybowem i Dźwirzynem.
 - b) **Pas przejściowy, środkowy przylegający do pasa nadbrzeżnego** (wsie Zieleniewo, Budzistowo, Korzystno, Korzyścienko, Niekanin, Stramnica). Predysponowany jest on do rozwoju różnorodnych funkcji w tym funkcji dla których nie ma miejsca w Kołobrzegu. Jest to obszar silnej urbanizacji na którym funkcja rolnicza zaczyna schodzić na dalszy plan zaczyna dominować budownictwo mieszkaniowe, zakłady usługowe i produkcyjne, turystyka. Jest to bardzo ważny i perspektywiczny obszar rozwojowy gminy, który wymaga specjalnego traktowania w przyszłości. Chodzi głównie o rozwój infrastruktury technicznej, właściwe powiązanie z Kołobrzegiem oraz stworzenie warunków lokalizacji na tym obszarze zakładów produkcyjnych i usługowych, które powinny obok turystyki stanowić o przyszłości gminy.
Do tego pasa należy dodatkowo zaliczyć (podstrefa) wsie w których istnieją potencjalne warunki do rozwoju wielofunkcyjnego (Kądzielno, Stary Borek, Nowy Borek, Karcino).
 - c) **Pas południowy obszar o dominującej funkcji rolniczej.** Wskazany jest rozwój na tym obszarze ekologicznej produkcji rolnej, warzywnictwa i sadownictwa. W ramach tego pasa można wyróżnić zespół wsi Obroty -

Bogucino, który obok rolnictwa predysponowany jest do lokalizacji budownictwa jednorodzinnego i agroturystyki. Duże obszary łąk i pastwisk przenikające wszystkie pasy środowiskowo-funkcjonalne pozwalają na rozwój hodowli bydła mlecznego i mięsnego.

3. Pasmowy, równoleżnikowy układ środowiska wyznacza kierunki kształtowania układu przestrzennego.

Pas nadmorski gminy należy postrzegać jako część makro jednostki które w najbliższym otoczeniu tworzy Kołobrzeg, Rogowo – Mrzeżyno i Ustronie Morskie – Sianożęty.

Pas ten szeroki na 2-3 km powinien być zainwestowany w formie gniazdowej (a nie pasmowej).

Nie można dopuścić do przeinwestowania tego terenu wyrażającym się w wysokich wskaźnikach intensywności zabudowy lub wysokiej intensywności zaludnienia.

Pomiędzy Grzybowem i Dźwirzynem należy stworzyć pasy terenów otwartych, to znaczy obszary „naturalnej” przyrody sięgających od morza w głąb lądu. W tym pasie elementem nadrzędnym jest przyroda i poprzez ten pas ma przenikać jak najdalej w głąb lądu aerozol morski. Mają to być również korzystne wędrówki awifauny.

Pas nadmorski kształtowany jest w bardzo dużym stopniu przez morze. Należy uwzględnić podwyższenie (wariant pesymistyczny) wód Bałtyku w ciągu 40 lat o 35 cm i w ciągu 100 lat o 1,0 m. Tereny położone do 1,5 m n.p.m. powinny być w związku z tym traktowane w sposób szczególny.

Należy się liczyć z koniecznością budowy jazu i przepompowni na kanale w Dźwirzynie.

Zagospodarowanie całego pasa powinno być kształtowane w sposób profesjonalny i perspektywiczny. Miasto Kołobrzeg pełnić będzie przede wszystkim funkcję uzdrowską, a w drugiej kolejności turystyczną. W Kołobrzegu będzie również koncentracja usług ogólnorejonowych. W związku z tym dla Dźwirzyna i Grzybowa należy sprecyzować rodzaje produktów turystycznych, które będą konkurencyjne zarówno dla Kołobrzegu jak i innych miejscowości nadmorskich i jednocześnie atrakcyjne dla turystów i inwestorów.

Propozycją zawartą w zmianie sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XI/67/2015 z dnia 27 października 2015 r., mogącą spełnić ten warunek, jest lokalizacja w skrajnej części zainwestowania terenu Grzybowa wielofunkcyjnego zespołu hotelowo-rekreacyjnego, którego założeniem powinno być zapewnienie również w miesiącach pozasezonowych warunków atrakcyjnego pobytu, wypoczynku i rekreacji. Warunkiem do tego koniecznym jest wysoki pod względem architektonicznym standard zabudowy i proponowanych atrakcji jako funkcji towarzyszących. W zespole tym proponuje się budowę tarasu widokowego.

W Dźwirzynie powinno zostać zlokalizowane bardzo atrakcyjne wielofunkcyjne centrum usługowe działające przez cały rok. Związane by ono było z obsługą turystów i kuracjuszy z całego rejonu (w promieniu około 50 km)

Pas środkowy gminy to obszar dużej presji wywołanej potrzebami mieszkańców miasta Kołobrzeg oraz kraju. Ze względu na atrakcyjność cenową gruntów oraz brak rezerw terenowych w Kołobrzegu lokalizowane tutaj będą przede wszystkim różne formy budownictwa mieszkaniowego oraz nakładów produkcyjnych i usługowych. W chwili obecnej mamy do czynienia z budownictwem rozproszonym w obrębie kilku wsi (Zieleniewo, Budzistowo, Niekanin, Stramnica,

Korzystno). Jest to zjawisko niekorzystne z wielu względów. Wymaga to równoczesnego uzbrojenia wielu terenów jednocześnie, utrudnia się użytkowanie rolnicze na przyległych użytkach rolnych, wreszcie krajobraz ulega negatywnym przekształceniom.

W planach miejscowych dla tych obszarów powinno się przyjąć następujące zasady projektowania:

- a) nie opracowywać planów dla wielu wybranych fragmentów ale całych arealów wsi obejmujących istniejące i projektowane zainwestowanie,
- b) w planach zainwestowanie należy ograniczyć do zwartych obszarów, a nie wysp śródpolnych,
- c) uwzględnić potrzeby lokalizacyjne miasta w zakresie infrastruktury technicznej i innych potrzeb terenowych uzgodnione na etapie sporządzania Studium,
- d) w planach wsi przyległych do Kołobrzegu należy uwzględnić powiązania funkcjonalne z miastem.

Pas południowy gminy powinien być użytkowany rolniczo a jego zainwestowanie musi być podporządkowane tej funkcji. Wskazany jest rozbudowa skoncentrowana w obrębie zwartej części wsi. Możliwy jest rozwój funkcji dodatkowych obsługujących podróżnych i mieszkańców wzdłuż dróg szczególnie wzdłuż drogi prowadzącej do Trzebiatowa i Koszalina. Jest to obszar potencjalnego rolnictwa ekologicznego.

Równoleżnikowy układ pasmowy przecinają południkowe doliny rzek Parsęty, Błotnicy i Dęboszniczy. Tereny den dolinnych powinny zostać wyłączone z zainwestowania mieszkaniowego, natomiast doliny muszą być traktowane jako korytarze ekologiczne z wszystkimi z tego wynikającymi skutkami.

5.1. GOSPODARKA PRZESTRZENNA

Wytyczne do planowania przestrzennego

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek sporządzenia planów miejscowych obejmuje przede wszystkim obszary dla których przepisy odrębne tak stanowią, tereny na których zamierza się realizować lokalne, ponadlokalne, regionalne lub rządowe zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz dla obszarów określonych w studium uwarunkowań gminy.

Ustawa wprowadza pojęcie „obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe”.

Na terenie gminy nie ma obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych.

Ze względu na niezwykle skomplikowany tryb sporządzania planów miejscowych dużych obszarów oraz duże różnice problemowe i funkcjonalne pomiędzy wsiami, nie proponuje się wykonania planu zagospodarowania całej gminy. Zbliżoną formą do planu gminy pełni poniższe studium, które kreuje całość polityki przestrzennej.

Gmina zamierza sporządzić następujące plany miejscowe:

- wsi Dźwirzyno i Grzybowo (w problematyce uszczegółowionej w skali 1:2000 i 1:5000 – (obie miejscowości posiadają już nowe, aktualne plany),
- *zmianę - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w ptn.-zach. części obrębu Grzybowo, z przeznaczeniem terenu na cele wielofunkcyjnego zespołu*

hotelowo-rekreacyjnego z towarzyszącą zielenią urządzoną, do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLV/300/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 września 2014 r.,

- **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w części obrębu Grzybowo, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu Nr XIX/157/2016 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 września 2016 r.;**
- plany wsi Budzistowo, Zieleniewo (w opracowaniu plany obu miejscowości), Korzyścienko, płn. część Korzystna i Stary Borek (1:2000, 1:5000),
- plany wsi Niekanin, Stramnica,
- plan wsi Karcino,
- obszaru części wsi Bezpraw i Rościęcino objętego zmianą studium w 2002r. (zrealizowane), w chwili obecnej opracowywany jest plan miejscowy dla obrębu Rościęcino,
- innych wsi o ile będzie także zapotrzebowanie inwestycyjne.

W procesach planistycznych i inwestycyjnych należy uwzględnić konsekwencje wynikające z prawnych ograniczeń i uwarunkowań (szczegóły w odpowiednich opracowaniach branżowych):

- strefy ochronnej ujęcia wody „Bogucino - Rościęcino”,
- strefy ochrony geologicznej złóż wód leczniczych i borowiny,
- obszarów i obiektów przyrodniczych prawnie chronionych,
- obszarów i obiektów o wartościach kulturowych objętych ochroną prawną i projektowanych do objęcia ochroną,
- nadmorskiego pasa nadbrzeżnego,
- decyzje lokalizacyjne i planistyczne (ustalenia planów miejscowych co do obszarów zainwestowania) podjęte przed obowiązywaniem studium i nie ujęte w nim są obowiązujące w działalności realizacyjnej i planistycznej.

Na obszarze całej gminy należy kierować się w planowaniu przestrzennym następującymi ustaleniami:

- a) Wykluczyć spod zabudowy najniższy taras zalewowy rzeki Parsęty i pozostałych rzek, dna pradolin rzecznych nadmorskich, polderów ~~(z wyjątkiem fragmentu w płn.-zach. części obrębu Grzybowo bezpośrednio graniczącego z terenami zainwestowanymi~~ **terenów wskazanych w kierunkach Studium pod zagospodarowanie**) i nizin nadmorskich, dolin rzek Błotnicy, Dębosznicy, pradolinę łączącą dolinę Parsęty i Błotnicy - Wielki Rów, duże kompleksy gleb wysokiej klasy, gleby pochodzenia organicznego i grunty leśne. Nie dotyczy to obiektów i urządzeń, które muszą znaleźć się na tym terenie tzn. stawów rybnych (za wyjątkiem rzeki Parsęty), obiektów infrastruktury technicznej (melioracja), dróg, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz obiektów turystycznych jeżeli związane są one ze specyficzną obsługą turystów np.: przystanie wodne z zapleczem gospodarczo-hotelowym nad jeziorem oraz innych obiektów oznaczonych na rysunku studium.
- b) Pozostawić bez zabudowy kubaturowej cenne przyrodniczo ekosystemy bagien, torfowisk, wydmy, zagłębień śródpolnych wypełnionych wodą, zadrzewienia śródpolne, szpalery drzew, itp.,
- c) Unikać rozproszonej zabudowy mieszkaniowej wśród użytków rolnych. Budownictwo lokalizować głównie w obrębie istniejącego zainwestowania lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie (nie dotyczy to siedlisk rolnych, obiektów działalności gospodarczej).

- d) Dążyć do tego, ażeby skoncentrowane nowe budownictwo realizować w obszarach uzbrojonych lub łatwych do uzbrojenia szczególnie w zakresie odprowadzenia ścieków (do zbiorczej sieci rejonowej) i zaopatrzenia w wodę.
- e) W ustaleniach planów uwzględnić uwarunkowania wynikające z istniejących obszarów prawnie chronionych i projektowanych do ochrony.
- f) Do końca 2015 r. należy zaadaptować laguny osadowe w Korzystnie do pełnienia funkcji nieuciążliwej np. stawy rybne.
- g) Przyjęto możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębie wsi Karcino, Sarbia, Głowaczewo i Stary Borek oraz w rejonie wzniesień pomiędzy Stramnicą a Kądzielnem. Ewentualnie można zlokalizować elektrownie wiatrowe na innych terenach, w południowej części gminy pod warunkiem zachowania odległości od istniejących i projektowanych obiektów związanych z pobytem ludzi oraz poza obszarami projektowanymi do ochrony.
- h) Zabudowę zagrodową należy traktować jako działkę gospodarstwa rolnego rozumianego zgodnie z art. 55³ ustawy Kodeks Cywilny na której zlokalizowane są obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością rolną. Minimalna powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie gminy poza terenami wyznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę zagrodową z określoną w nich powierzchnią powinna wynosić 3,0 ha, a minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę zagrodową poza zwartą zabudowę winna wynosić 0,30 ha. Powyższe nie dotyczy miejscowości Dźwirzyno i Grzybowo. W przypadku lokalizowania zabudowy zagrodowej w obrębie areалу wsi Dźwirzyno i Grzybowo minimalna jego powierzchnia musi wynosić 1,0 ha. Właściciel gospodarstwa rolnego musi posiadać łącznie 6,0 ha użytków rolnych w danej miejscowości.

Zabudowę zagrodową wyznacza się w planie miejscowym. Poza ustaleniami planu można lokalizować zabudowę zagrodową w obrębie terenów rolniczych w miejscach spełniających następujące warunki:

- lokalizacja nie koliduje z ustaleniami planów miejscowych lub studium w zakresie funkcji (tereny których funkcja zostanie określona w planie), infrastruktury technicznej, ochrony środowiska, stref ochronnych itp.,
- nie dopuszcza się lokalizacji na terenach:
 - * określonych w studium jako obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - * polderów, łąk (według ewidencji) oraz obszarów na których przeważają grunty pochodzenia organicznego (powyżej 50 % pow. działki) - według klasyfikacji glebowej;
 - * wykluczonych z zabudowy na podstawie innych przepisów odrębnych;
 - * przyległych do dróg w których w bezpośrednim sąsiedztwie działki (na odcinku drogi przylegającym do działki) nie znajdują się sieci kanalizacji sanitarnej, wodociąg i energia elektryczna.

Przy lokalizacji zabudowy zagrodowej poza obszarami wyznaczonymi w planach miejscowych należy wymagać wszystkich niezbędnych uzgodnień branżowych.

Wytyczne architektoniczno – urbanistyczne.

Poniższe wytyczne nie odnoszą się do zabudowy plombowej, istniejących podziałów ewidencyjnych terenów zabudowanych lub sytuacji w których nie mogą być spełnione ze względu na istniejące uwarunkowania lokalne.

1. Budownictwo jednorodzinne

Pod pojęciem „budownictwo jednorodzinne” należy rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowane zabudową jednorodziną - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ustala się minimalną powierzchnię działki dla poszczególnych rodzajów zabudowy:

- zabudowa wolnostojąca – min. 1000 m²,
- zabudowa bliźniacza – min. 750 m²
- zabudowa szeregowa – min. 500 m²,
- zabudowa jednorodzinna z rzemiosłem – min. 1500 m²

W ramach „budownictwa jednorodzinnego” należy zlokalizować pełen program obsługi użytkowników działki – zaplecze gospodarcze, garaż, parkingi, rekreacja, itp. Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać 33 % powierzchni działki. Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki.

Wyraźnie należy wydzielić działki zabudowy jednorodzinnej na których dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej zgodnej z obowiązującymi przepisami (w ramach budynku mieszkalnego jednorodzinnego – lokalu użytkowego do 30 % pow. całkowitej budynku), działki zabudowy jednorodzinnej na których dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej w dodatkowym budynku usługowym w obrębie działki i działki o zabudowie tylko mieszkaniowej (rezydencyjnej) z dopuszczeniem usług w obrębie mieszkania – z wykluczeniem warsztatów, sklepów, działalności rozrywkowej, produkcji, baz, magazynów.

W obrębie zabudowy rezydencyjnej dodatkowe funkcje można określić w ramach planu miejscowego uwzględniając wielkość działki, rodzaj projektowanej funkcji i projektowanego otoczenia.

W obrębie budownictwa jednorodzinnego można zlokalizować usługi handlu, gastronomii, administracji, turystyki, obiekty infrastruktury technicznej obsługujące lokalne zainwestowanie (trafostacje, przepompownie itp.).

Dla zespołów budownictwa jednorodzinnego realizowanego kompleksowo należy zarezerwować teren pod urządzenia sportowo – rekreacyjne przyjmując min 50 m² na 1 działkę.

Zalecana wysokość zabudowy 2 kond. z tym , że druga kondygnacja w stromym dachu, wysokość do kalenicy 9,0 m oraz do 3 kond. z tym , że trzecia kondygnacja w stromym dachu o maksymalnej wysokości do kalenicy 12,50 m.

Wysokość zabudowy powinna wynikać przede wszystkim z usytuowania obiektu w krajobrazie przy założeniu, że nie może wprowadzać w nim dysharmonii. W pierwszej kolejności należy nawiązać do podstawowych założeń cennej starej znajdującej się w najbliższym otoczeniu zwartej zabudowy.

- Na jednej działce przeznaczonej pod budownictwo jednorodzinne (zabudowę jednorodziną) można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny. Szczegółowe ustalenia dotyczące działek budownictwa jednorodzinnego określa się na etapie planu miejscowego.
- Określenie „ budownictwo mieszkalno – pensjonatowe” usuwa się ze względu na niezgodność z obowiązującymi przepisami (likwidacja w/w pojęcia). W związku z tym dopuszcza się na tych terenach zabudowę mieszkaniową z usługami turystyki – formę i rodzaj określić w planie.

Usługi turystyczne.

Pod pojęciem usługi turystyczne należy rozumieć działalność umożliwiającą wypoczynek turystom poprzez zapewnienie noclegu, rekreacji, ewentualnie

wyżywienia oraz świadcząca dodatkowe usługi obsługi turystów zgodnie z przepisami odrębnym.

Dotyczy to lokalizacji hoteli, schronisk, campingów, moteli, zajazdów, pensjonatów, schronisk młodzieżowych, kolonii, domów wycieczkowych, pól biwakowych.

Do usług turystyki zaliczono również obiekty związane z turystyką leczniczą.

Do usług turystyki zaleca się stosować następujące wskaźniki ilości miejsc sypialnych na 1 ha (poza miejscowościami Grzybowo i Dźwirzyno objętych planami miejscowymi):

- | | |
|--|---------------------------|
| - pensjonaty | - do 350 |
| - campingi - w zależności od kategorii | - do 400 |
| - kolonie, obozy - w obiektach stałych | - do 350 |
| - pozostałe | - nie ustala się warunków |

Na terenach usług turystyki można lokalizować obiekty związane z wypoczynkiem – handel, gastronomia, rekreacja itp.

Budownictwo pensjonatowe.

Pod tym pojęciem należy rozumieć standard określony w aktualnych przepisach odrębnych. Ponadto należy uwzględnić następujące warunki (poza terenami Dźwirzyna i Grzybowo gdzie obowiązują ustalenia zawarte w aktualnych planach miejscowych):

- wysokość zabudowy do 4,0 kond. z tym że czwarta kondygnacja w stromym dachu, wysokość kalenicy do 15,0 m,
- w strefach ochrony konserwatorskiej 3 kond. z tym, że trzecia kondygnacja w stromym dachu,
- wielkość działki minimum 2500 m²,
- minimum 50 % powierzchni działki przeznaczyć pod rekreację.

Wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie (MR).

Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy zainwestowania wiejskiego – zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna, zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi obsługi mieszkańców w tym usługi rzemiosła, handel, gastronomia, administracja, obsługa telekomunikacyjna i bankowa oraz użytki rolne. O ostatecznym przeznaczeniu terenów decydują ustalenia planu miejscowego uzależniające zabudowę i rodzaj przeznaczenia przede wszystkim od występowania na etapie sporządzania planu minimum następującej publicznej (nie lokalnej) infrastruktury technicznej - wodociąg, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna i droga o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk) obsługującej przylegającą do niej zabudowę (znajdującą się fizycznie w terenie w trakcie sporządzania planu), zlokalizowaną w odległości maksymalnie 100 m od projektowanej do zabudowy działki.

Zorganizowana działalność gospodarcza na wyodrębnionych działkach (PP).

Pod tym pojęciem należy rozumieć najczęściej występujące formy działalności gospodarczej – różne formy usług, produkcji, magazyny, warsztaty rzemieślnicze, przetwórstwo rolno-spożywcze, nieduże bazy techniczne i sprzętu rolniczego oraz środków związanych z rolnictwem, bazy techniczne i demontażu pojazdów (wybór w zapisach tekstu studium) z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej właścicieli i istniejącej.

Usługi komercyjne – usługi nie będące usługami publicznymi w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Tereny do zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Pod tym pojęciem należy rozumieć działalność gospodarczą prowadzoną w sposób kompleksowy, zorganizowany przez określonego inwestora w tym samym czasie, na całym obszarze, wynikającą z kompleksu uwarunkowań i predyspozycji terenowych oraz występującej infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się zabudowę zagrodową, zabudowę jednorodzinną z usługami i zabudowę jednorodzinną w pasach o szerokości do 60 m gruntów ornych i pastwisk przylegających do dróg publicznych w których znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej lub istnieje możliwość podłączenia się do tej sieci poprzez odcinek nie dłuższy, aniżeli 150 m. Dopuszczona zabudowa może mieć miejsce tylko na terenach , które nie są wykluczone z zabudowy poprzez inne uwarunkowania , przylega do zabudowanej części wsi co oznacza, że po drugiej stronie drogi znajduje się zabudowa lub po tej samej stronie w odległości nie większej , aniżeli 150 m (odległość pomiędzy budynkami).

Pod pojęciem „strefy obszarowe, które mogą być przeznaczone pod zabudowę” należy rozumieć teren, który można przeznaczyć pod zabudowę zagrodową na dużych działkach (o pow. działki min. 0,25 ha i szerokości frontu działki liczonego od strony drogi z której będzie ustalony wjazd w planie miejscowym min. 50 m). Z możliwości zabudowy w obrębie strefy obszarowej oznaczonej na rysunku studium należy obowiązkowo wykluczyć na etapie planu:

- tereny oznaczone w ewidencji jako łąki i pastwiska,
- tereny nie przylegające do drogi publicznej o nawierzchni utwardzonej (asfalt, beton, bruk),
- tereny przylegające do dróg publicznych w których w bezpośrednim sąsiedztwie (tzn. nie znajduje się na odcinku działki przylegającym do drogi) nie znajduje się sieć wodociągowa i kanalizacja sanitarna (publiczna - zbiorcza, nie lokalna).

Uwaga:

Wszystkie powyższe wytyczne z zakresie planowania przestrzennego i architektoniczno-urbanistycznego należy traktować jako wytyczne dla odpowiednich obszarów występujących na obszarze gminy o ile inaczej nie stanowią wytyczne szczegółowe. Dla miejscowości Dźwirzyno i Grzybowo oraz innych dla których sporządzono odrębne plany miejscowe obowiązują ustalenia tych planów.

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

5.2. OSADNICTWO

Wskazaniem jest uporządkowanie nazewnictwa i arealów wsi. W tym celu należy zlikwidować nazwy wsi niezamieszkałych lub zamieszkałych ale praktycznie nie używanych (np. Wólka w Dźwirzynie).

Sieć osadnicza w podstawowym układzie nie ulegnie zmianom, natomiast należy się liczyć z daleko idącymi przekształceniami w obrębie wsi.

Nastąpi silny rozwój wsi nadmorskich – Dźwirzyna i Grzybowo, które w zasadzie staną się miasteczkami o funkcjach mieszkalno-turystycznych, a zaniknie w nich całkowicie funkcja rolnicza.

Wsie otaczające miasto Kołobrzeg – Zieleniewo, Budzistowo, Niekanin, Stramnica i Korzystno ulegną dużym przekształceniom. Zmniejszą się arealy użytków rolnych a zwiększą powierzchnie terenów przeznaczonych pod zainwestowanie mieszkaniowe, usługowe, zakłady pracy itp.

Największe przekształcenie nastąpi w północnej części Korzystna gdzie zakłada się budowę dzielnicy przemysłowo-magazynowej i kolejowej stacji rozrządowej.

Na pozostałym obszarze w obrębie wsi nie nastąpią duże zmiany. Polegać one będą głównie na rozwoju agroturystyki, ograniczonego budownictwa mieszkaniowego i powstawaniu zakładów usługowych i rzemieślniczych. Jednocześnie należy się liczyć z częściową likwidacją dawnych obiektów gospodarczych PGR.

Duże przekształcenia nastąpią w zagospodarowaniu obiektów i terenów użytkowanych przez wojsko. Większość tych terenów zostanie przekształcona na cele cywilne.

5.2.1. Kierunki zagospodarowania wsi

Przedstawione poniżej opisy dla poszczególnych wsi należy traktować jako zalecane wytyczne do opracowania planów miejscowych.

Wielkości liczbowe odnoszące się do mieszkańców i turystów określają przewidywane wielkości, które należy traktować jako elementy nie uchwalone ale potrzebne do obliczeń infrastruktury technicznej. Przy określeniu wytycznych do planowania i realizacji zagospodarowania poszczególnych wsi należy dodatkowo uwzględnić wytyczne i branżowe kierunki zawarte w niniejszym opracowaniu.

Integralną częścią niniejszego tekstu są ustalenia zawarte na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg” opracowanej w podstawowej skali 1:10000.

Zainwestowanie określone na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg” należy traktować w następujący sposób:

1. Zakres obszarowy oznaczonego zainwestowania jest terenem potencjalnym zgeneralizowanym, wynikającym z dotychczasowej wiedzy. Istnieje możliwość korekty granic (przesunięcie) po spełnieniu następujących warunków:
 - a) spełnione zostaną warunki wynikające z uwarunkowań określanych na rysunkach studium i w opisie uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - dotyczy granic oznaczonych linią przerywaną lub linią ciągłą, ale wzdłuż drogi w pasie 60m i odległości od linii ciągłej zainwestowania do 70m.
 - b) zainwestowanie nie będzie miało miejsca:
 - na gruntach pochodzenia organicznego,
 - na glebach III klasy,
 - w strefach ochronnych od obiektów uciążliwych i wykluczonych z zabudowy ze względów konserwatorskich,
 - w obrębie terenów zalewowych.
 - c) na wniosek użytkownika nieruchomości można pozostawić teren w dotychczasowym użytkowaniu o ile projektowana w studium funkcja nie jest konieczna ze względów społecznych.
2. Stawy rybne można lokalizować w miejscach w których nie zostaną zniszczone cenne wartości przyrodnicze, kulturowe lub krajobrazowe.

3. Przebieg tras infrastruktury technicznej oraz miejsc lokalizacji obiektów ich obsługi należy traktować jako zalecany. Istnieje możliwość zmian tras o ile wynikać to będzie z uwarunkowań technicznych a zmiana nie naruszy innych planowanych ustaleń inwestycyjnych.
4. Tereny oznaczone jako użytki rolne R ale niskich klas (**V i VI**) można zalesić.
5. Pod pojęciem „rekultywacja” należy rozumieć niwelacje i zalesianie, zadrzewienie, urządzenie stawu rybnego lub inne zainwestowanie które nie wprowadza dysharmonii i zagrożeń w krajobrazie.
6. Symbol ► na Rysunku studium oznacza preferowany, możliwy kierunek zainwestowania. Skala zainwestowania określona zostanie na etapie planu miejscowego. Jeżeli znak usytuowany jest wzdłuż drogi dotyczy pasa szerokości do 60 m.
7. Oznaczone funkcje na planszy Rysunek studium „Uwarunkowania i kierunki zagospodarowanie przestrzennego gm. Kołobrzeg” należy traktować jako dominujące z możliwością lokalizacji innych, które nie spowodują konfliktu funkcjonalnego, przestrzennego lub kompozycyjnego.
8. Jeżeli użyto kilka symboli funkcji dla jednego obszaru to znaczy że są one główne i równorzędne. Oprócz oznaczonej funkcji (lub kilku) można zlokalizować inne ale jako dodatkowe, które zostaną wprowadzone na etapie planu i nie kolidują z funkcją podstawową.
9. W obrębie istniejącego zainwestowania wsi dopuszcza się jego adaptację, modernizację i rozbudowę oraz lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia uwarunkowań kulturowych, technicznych i innych prawnych.

Poniższe zapisy funkcji i wytycznych planistycznych należy uzupełnić uwarunkowaniami zawartymi w tekście studium i na rysunku studium, który jest integralną częścią tekstu. Szczególnie należy zwrócić dodatkową uwagę na ostatnio przyjęte obszary Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 - Zatoka Pomorska (PLB 990003), obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010); specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko – Kołobrzesci Pas Nadmorski – PLH 320017” i specjalnej obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007), które nie zostały ujęte w tekście niektórych wsi, ponieważ zakres zmian jest ograniczony.

Bezpraw (obr. Rościęcino).

Liczba mieszkańców – w 2010 r. – 20.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, działalność gospodarcza

Wytyczne planistyczne:

- modernizacja i rozbudowa istniejącego zainwestowania i realizacja nowego w rejonie dróg wojewódzkich (rejon skrzyżowania dróg wojewódzkich) i wzdłuż drogi wojewódzkiej do Trzebiatowa,
- uwzględnić konsekwencje wynikające z sąsiedztwa terenów specjalnych (w przypadku ich dalszego użytkowania). W przypadku rezygnacji z dotychczasowego użytkowania teren przeznacza się pod zalesienie oraz użytkowanie rolnicze. Możliwość lokalizacji wysypiska nieczystości na terenie o powierzchni około 10,0 ha, położonym na wschód od dawnej linii kolei wąskotorowej.

Dopuszcza się rezygnację z terenu unieszkodliwiania i składowania nieczystości stałych (NU) na rzecz terenów rolnych bez prawa zabudowy lub zalesienie. Ostateczną decyzję należy podjąć na etapie sporządzania planu miejscowego.

- zachowanie ogrodów działkowych.

Możliwość podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do gazociągu i kanalizacji sanitarnej projektowanej pomiędzy Rościęcinem i Zieleniewem.

Rezygnacja z projektowanego zbiornika melioracyjnego. Z zabudowy wyłączyć dno pradoliny Stróżki (dolina Wielkiego Rowu).

Poniżej zawarto zapis tekstu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie Rościęcino – Uchwała Nr XXX / 197 / 2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r.

Zmienia się zapis studium w punkcie 5.2.1. „Kierunki zagospodarowania wsi” dla wsi Bezpraw i Rościęcino poprzez wprowadzenie dla byłych terenów specjalnych nowego zapisu o następującej treści :

Dopuszcza się lokalizację wielofunkcyjnego ośrodka w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej składającego się z następujących funkcji:

1. Usługi komercyjne – handel (w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 1000 m²), gastronomia, administracja, finanse, rozrywka, sport, rekreacja, turystyka, kultura, rzemiosło usługowe. Możliwość lokalizacji wybranych funkcji w zabudowie jednorodzinnej na działkach powyżej 1500 m².
2. Produkcja, hurtownie, magazyny, składy, bazy, rzemiosło produkcyjne, montownie.
3. Obsługa komunikacji – stacja paliw , warsztaty , parkingi , garaże.
4. Urządzenia infrastruktury technicznej – obiekty , urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługującej ośrodek .
5. Obiekty gospodarcze i obsługi ośrodka – obiekty zaplecza technicznego i gospodarczego , zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli obiektów i obsługi w ilości do 50 mieszkań .

Błotnica

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 110.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, działalność gospodarcza.

Wytyczne do planowania:

- rozwój wsi głównie w oparciu o istniejącą sieć drogową.
- uwzględnić konsekwencje wynikające z sąsiedztwa terenów specjalnych (w przypadku ich dalszego użytkowania).
- wykonać rekultywację kopalni kruszywa po zakończeniu użytkowania.
- na etapie opracowania planu miejscowego podjąć decyzję planistyczne odnośnie terenów specjalnych w zależności od stanowiska władz wojskowych

Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Wieś projektowana do podłączenia do sieci gazowej, zaopatrzenia w wodę z sieci gminnej, odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej.

Dolinę rzeki Błotnicy należy traktować jako korytarz ekologiczny.

Bogucino

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 220.

Funkcja podstawowa – rolnictwo.

Wytyczne planistyczne:

- adaptacja i modernizacja istniejącego zainwestowania z wyjątkiem zabudowy dysharmonizującej,

- wskazana nowa zabudowa w obrębie zwartej zabudowy lub w kierunku południowym i wschodnim,
- zalecane wykorzystanie terenu byłego zakładu wytwórni bitumu na działalność gospodarczą lub inne zainwestowanie nieuciążliwe,
- inwestycje związane z robotami ziemnymi na obszarach występowania stanowisk archeologicznych mogą wymagać ratowniczych badań archeologicznych.
- wykluczyć z zabudowy nierolniczej duże kompleksy gleb wysokiej klasy.

Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Areał wsi położony w bezpośrednim sąsiedztwie ujęcia wody „Rościęcino – Bogucino”, w obszarze ochrony pośredniej (uwzględnić uwarunkowania dla strefy ochronnej).

Wieś przewidywana do podłączenia do sieci gazowej i gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Teren doliny Parsęty projektuje się objąć ochroną prawną – obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”.

Zakaz zabudowy kubaturowej terenu zalewowego dna doliny rzeki Parsęty z wyjątkiem urządzeń związanych z ujęciem wody i infrastrukturą techniczną.

Wieś wymaga podłączenia do kanalizacji sanitarnej w I-szym etapie ze względu na bliskie sąsiedztwo ze strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody oraz położenie w strefie ochrony pośredniej.

Bogusławiec

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 150.

Funkcja podstawowa – rolnictwo.

Wytyczne do planowania:

- Zaleca się rozwój inwestycyjny wsi w rejonie dróg utwardzonych – zagęszczenie zabudowy

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i regionalnej sieci wodociągowej. Wskazaniem jest włączenie w obręb wsi przyległych wsi Budzimskie i Sobiemierz.

Budzistowo

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 1500.

Liczba miejsc turystycznych (częściowo w zabudowie mieszkaniowej) – 800.

Funkcja podstawowa – rolnictwo wielkoobszarowe, mieszkalnictwo, turystyka, działalność gospodarcza, usługi.

Wytyczne planistyczne:

- opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planowaniu przestrzennym i procesie inwestycyjnym uwzględnić uwarunkowania środowiskowe - kulturowe i przyrodnicze, (plan istniejący),
- poddać szczególnej ochronie cenne wartości kulturowe - obiekty dwóch pałaców wraz z parkami, kaplicę oraz stanowiska archeologiczne. Ze względu na występowanie na terenie wsi wielu cennych stanowisk archeologicznych inwestycje związane z robotami ziemnymi na obszarach ich występowania wymagają ratowniczych badań archeologicznych, (zgodnie z obowiązującym planem),
- realizacja zaprojektowanego osiedla jednorodzinnego i nowych funkcji wyznaczonych w studium, (zgodnie z obowiązującym planem),

- zakaz zabudowy kubaturowej związanej ze stałym pobytem ludzi terenu zalewowego dna doliny rzeki Parsęty i jej dopływu, możliwość wykorzystania terenów pod funkcję rekreacyjno-sportową np. przystań wodną. Uwzględnić konsekwencje wynikające z okresowego zalewania tych terenów przez rzekę Parsętę,
- nie jest wskazana zabudowa liniowa terenów położonych wzdłuż drogi polnej prowadzącej do tzw. „Starego Miasta” (Obroty),
- dokonać modernizację zainwestowania mieszkaniowego wielorodzinnego i zakładu gospodarczego,
- dużą uwagę zwrócić należy na zarezerwowanie terenów pod urządzenia sportowo – rekreacyjne w rejonie adaptowanego cmentarza oraz na stworzeniu systemu zieleni wysokiej i średnio wysokiej wzdłuż dróg, obniżeń terenowych, obrzeży osiedli, zboczy dolin i wewnątrz zespołów osiedlowych,
- proponuje się wykonanie połączenia drogowego z miastem Kołobrzeg przez rzekę Parsętę w rejonie północnego zainwestowania (na skraju istniejących ogrodów działkowych),
- pełne wyposażenie wsi we wszystkie media infrastruktury technicznej,
- wzdłuż drogi dojazdowej do Budzistowa wykonać ciąg pieszy (wykonane) oraz kładkę na rzece Parsęcie pomiędzy dwoma pałacami (w przypadku nie realizowania mostu drogowego).

W dolinie rzeki Parsęty znajdują się cenne gatunki roślin oraz stanowiska rzadko występujących ptaków. Dlatego konieczne jest uszczegółowienie rozpoznania ich stanowisk przed opracowaniem planu miejscowego w celu uwzględnienia w nim ewentualnych ograniczeń. Dolinę Parsęty planuje się objąć ochroną prawną i utworzyć obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”.

Ustalenia dla rejonu tzw. „Starego Miasta” patrz miejscowość Obroty.

Teren w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej prowadzącej do Budzistowa i drogi wojewódzkiej nr 163 Kołobrzeg - Białogard – Wałcz obejmujący pas terenu przylegający do drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej prowadzącej od drogi wojewódzkiej do Budzistowa o pow. około 27,0 ha przeznacza się w części zgodnie z rysunkiem studium i oznaczeniem „UC,UW,P” pod zainwestowanie, a pozostała część użytkowana będzie tak jak dotychczas - rolniczo.

Na terenie przeznaczonym pod zainwestowanie dopuszcza się lokalizację zabudowy usług wielofunkcyjnych w tym: zabudowę usług administracji i rozrywki, zabudowę obiektami handlowymi w tym o pow. sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej - magazyny, hurtownie oraz niezbędną infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i obsługującą komunikację. Na terenie istniejącego ośrodka gminnego dopuszcza się lokalizację usług publicznych w tym usług administracji, kultury i usług społecznych.

Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi powiatowej prowadzącej do Budzistowa. Pas terenu wzdłuż drogi wojewódzkiej na odcinku planowanym pod zainwestowanie będący sumą szerokości pasa drogowego drogi wojewódzkiej 25 m i 50 m ewentualnej drogi krajowej oraz pozostały teren poprzednio przeznaczony pod zabudowę pozostawia się w użytkowaniu rolniczym.

Część terenu miejscowości znajduje się w obrębie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007).

Miejscowość obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych.

OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM POŁOŻONY JEST W OBRĘBIE BUDZISTOWO. JEST TO PAS TERENU PRZYLEGAJĄCY DO DROGI WOJEWÓDZKIEJ I NA KRÓTKIM ODCINKU DO DROGI POWIATOWEJ PROWADZĄCEJ OD DROGI WOJEWÓDZKIEJ DO BUDZISTOWA I WYZNACZONY PRZESTRZENNIE ZGODNIE Z RYSUNKIEM STUDIUM.

1. ZGODNIE Z TEKSTEM I RYSUNKIEM ZMIANY STUDIUM ORAZ OZNACZENIEM „UC,UW,P-I” PRZYJMUJE SIĘ JAKO DOMINUJĄCE TERENY ROZMIESZCZENIA:

- 1) OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY PONAD 2000 M²,
- 2) OBIEKTÓW USŁUG WIELOFUNKCYJNYCH W TYM OBIEKTÓW HANDLOWYCH, GASTRONOMII, RZEMIOSŁA USŁUGOWEGO;
- 3) SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, HURTOWNI I OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ;
- 4) OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ TERENU W TYM: INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, INFRASTRUKTURĄ TELEKOMUNIKACYJNĄ I DROGOWĄ ORAZ ZIELENIĄ, MAŁĄ ARCHITEKTURĄ I OBIEKTAMI REKLAMY.

2. WZDŁUŻ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 163 KOŁOBRZEG - BIAŁOGARD – WAŁCZ POZOSTAWIA SIĘ W DOTYCHCZASOWYM UŻYTKOWANIU PAS TERENU SZEROKOŚCI 50M (R) W KTÓRYM ZNAJDUJĄ SIĘ SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I DOPUSZCZA SIĘ NOWE, W TYM PODŁĄCZENIE DROGOWE TERENU OPRACOWANIA. POŁĄCZENIE DROGI POWIATOWEJ Z DROGĄ WOJEWÓDZKĄ NALEŻY WYKONAĆ ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI. OBSŁUGA DROGOWA ZMIENIANEGO TERENU Z PRZYLEGŁYCH DRÓG ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.

3. W PROJEKTOWANIU NALEŻY UWZGLĘDNIĆ SZCZEGÓLNIE:

- 1) POŁOŻENIE CZĘŚCI TERENU W OBSZARZE ORAZ TERENIE GÓRNICZYM „KOŁOBRZEG II” UTWORZONYM DLA ZŁOŻA WÓD LECZNICZYCH;
- 2) SĄSIEDZTWO OBSZARÓW CHRONIONYCH W TYM SZCZEGÓLNIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 „DORZECZE PARSEŃTY” (PLH 320007), PROJEKTOWANEGO UŻYTKU EKOLOGICZNEGO „SŁONAWA” I PROJEKTOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „DOLINA PARSEŃTY”.
- 3) ISTNIEJĄCY SYSTEM MELIORACYJNY ORAZ 3 LINIE ELEKTROENERGETYCZNE W/N 110 KV OD KTÓRYCH NALEŻY ZACHOWAĆ LINIE ZABUDOWY ZGODNIE Z PRZEPISAMI ODRĘBNYMI.
- 4) ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW KOMUNALNYCH DO OGÓLNEGO SYSTEMU KANALIZACJI SANITARNEJ, A WÓD OPADOWYCH Z TERENÓW UTWARDZONYCH SYSTEMEM KANALIZACJI DESZCZOWEJ PO PODCZYSZCZENIU, W TYM OSADNIK I SEPARATOR SUBSTANCJI ROPOPOCHODNYCH POZA TEREN OPRACOWANIA ZGODNIE Z UWARUNKOWANIAM I PRZYRODNICZYMI, MELIORACYJNYMI I TECHNICZNYMI.
- 5) MAKSYMALNA POWIERZCHNIA ZABUDOWY BUDYNKAMI 35% POWIERZCHNI JEDNOSTKI „UC,UW,P-I”.

W obrębie terenu objętego zmianą i w jego bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się następujące strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych :

- Budzistowo , stan. 12, AZP 15 – 15 /110; WS, SR osada;
- Budzistowo , stan. 14, AZP 15 – 15 /112; WS, osada;
- Budzistowo , stan. 15, AZP 15 – 15 /113; WS osada;
- Budzistowo , stan. 16, AZP 15 – 15 /114; WS osada;
- Budzistowo , stan. 17, AZP 15 – 15 /115; WS osada;
- Budzistowo , stan. 18, AZP 15 – 15 /116; SR osada;
- Budzistowo , stan. 19, AZP 15 – 15 /117; SR, osada;
- Budzistowo, stan. 20, AZP 15 - 15 /118; osada;
- Budzistowo, stan. 26, AZP 15 - 15 /127; osada;
- Budzistowo, stan. 27, AZP 15 – 15 /128; WS, SR osada.

Strefa „W III”- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku

podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Drzonowo

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 1200.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, mieszkalnictwo, usługi ponadlokalne, działalność gospodarcza.

Wytyczne do planowania:

- Modernizacja zainwestowania pod kątem estetycznym, kompozycyjnym i funkcjonalnym.
- Preferowane możliwości rozwoju w kierunku południowym i zachodnim. Dopuszcza się rozwój w kierunku wsi Nowogardek.
- Nie rozwijać budownictwa mieszkaniowego w sąsiedztwie fermy.
- Możliwość adaptacji obiektów i terenów fermy na inne gospodarcze cele.

Część układu przestrzennego wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Drzonowo wraz z Sarbią należy traktować jako zespół funkcjonalno-przestrzenny wzajemnie uzupełniający się w zakresie usług. Wskazany jest opracowanie wspólnego planu z Sarbią.

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci kanalizacyjnej lokalnej lub regionalnej oczyszczalni.

Dolinę rzeki Dębosznicy i Błotnicy należy traktować jako korytarz ekologiczny.

Zalecane włączenie wsi Głąb w obręb Drzonowa.

Dźwirzyno

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 1500.

Liczba miejsc turystycznych w perspektywie – 20 000.

Funkcje podstawowe – różne rodzaje turystyki, mieszkalnictwo jednorodzinne, elementy lecznictwa uzdrowiskowego, usługi.

Wytyczne do projektowania:

- Sporządzić plan miejscowy dla miejscowości. (wykonane)
- Maksymalny zasięg zabudowy zgodnie z obowiązującym planem miejscowym i ustaleniami studium dla pozostałej części miejscowości.
- W obrębie jeziora zakaz rozbudowy w kierunku południowym istniejącego zespołu turystyki wodnej. Możliwość lokalizacji drugiego zespołu turystyki wodnej wraz z zapleczem turystycznym na obszarze położonym na północ od ujściowego odcinka kanału Błotnicy (Bagiennego Rowu). Przystań wodna z zapleczem technicznym (bez miejsc noclegowych) położona pomiędzy wałem ochronnym, linią wodną jeziora (około 50 m) i na północ od północnego brzegu kanału – około 150 m. Może ono powstać w przypadku wspólnego działania (jeden władający) z przyległym od wschodu projektowanym zespołem turystycznym. W przeciwnym wypadku można zlokalizować przystań wodną w obrębie polderu przez poszerzenie kanału, przesunięcie obwałowań rzeki w kierunku północnym i stworzenie basenu jachtowego. Nieaktualna jest wówczas budowa przystani w obrębie jeziora Resko Przymorskie.

Część polderu szerokości do 500 m położonego pomiędzy kanałem rzeki Błotnicy, jeziorem Resko Przymorskie i drogą betonową Dźwirzyno – Głowaczewo przeznaczona jest pod obiekty obsługi turystów ściśle związane z turystyką wodną – jeden zespół strukturalno-funkcjonalny (przystań wodna, zaplecze turystyczne i mieszkalno-usługowe). W pasie zabudowy polderu zainwestowanie ekstensywne w zieleni. Warunki dostosować do wymogów przeciwpowodziowych (poziom posadowienia posadzki obiektów związanych z pobytem stałym ludzi około 1,3 m n.p.m. – warunki Starostwa Powiatowego, Powiatowego Komitetu Przeciwpowodziowego w Kołobrzegu) ze względu na możliwość wystąpienia zalewu i uzgodnić z powyższymi instytucjami. Obszar polderu położony pomiędzy północną linią w/w zainwestowania i Starą Błotnicą powinien być użytkowany rolniczo z zadrzewieniami i zainwestowaniem rolniczym związanym z agroturystyką (gospodarstwo, zaplecze rolniczo-turystyczne związane z obsługą turystów na sąsiedniej (południowej) działce. Wykonać kompleksowe opracowanie całości terenu na etapie koncepcji przestrzenno-architektonicznej, której podstawą musi być dobre wkomponowanie zainwestowania w krajobraz przy dużym zadrzewieniu terenów. Część powyższego terenu znajduje się w obrębie arealu wsi Głowaczewo.

- W obrębie polderu Grzybowo, przy granicy z wsią Grzybowo (w sąsiedztwie istniejących stawów rybnych), dopuszcza się funkcję turystyczną. Użytkowanie powinno być związane ze stawami rybnymi, obiekty wkomponowane w krajobraz. Ilość użytkowników nie może przekraczać 75 osób, a powierzchnia terenu pod obiektami turystycznymi wraz z powierzchnią rekreacyjną – 5,00 ha.
- Zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych i siedlisk rolnych (nie dotyczy siedlisk rolnych położonych w obrębie polderu na gruntach pochodzenia mineralnego lub określonych w studium).
- Ograniczyć zainwestowanie w pasie terenu położonym na północ od ul. Wyzwolenia poprzez zmniejszenie ilości starych domków turystycznych.
- Możliwość rozbudowy przystani jeziorno–morskiej wzdłuż kanału łączącego jezioro z morzem (marina).
- Ochronie poddać szczególnie brzeg morza, wydmy i las nadbrzeżny.
- Uwzględnić konsekwencje wynikające z możliwości podwyższenia się wód morskich w ciągu 100 lat.
- Wzdłuż brzegu jeziora i w obrębie polderu wprowadzić kępy lub szpalery zieleni wysokiej.
- Układ komunikacyjny oprzeć o sięgacze od obwodnicy w kierunku północnym i lokalizację parkingów w rejonie obwodnicy.
- Minimalna powierzchnia siedliska rolnego (zabudowy zagrodowej) na którym będzie lokalizowana zabudowa – 1,0 ha, a minimalna powierzchnia całości użytków rolnych nie może być mniejsza aniżeli 6,0 ha. Nie dopuszcza się lokalizacji siedlisk na gruntach pochodzenia organicznego, o ile inaczej nie stanowią ustalenia studium.
- Możliwość budowy stawów rybnych głównie na potrzeby turystów pod warunkiem zachowania poprawnego działania systemu melioracyjnego.

Miejscowość wyposażona we wszystkie składniki infrastruktury technicznej.

Ruch samochodowy, tranzytowy poprowadzić obwodnicą. Połączenie drogowe z kierunkiem zachodnim wykonać albo poprzez budowę nowego mostu na szlaku obwodnicy albo przez wykorzystanie istniejącego.

Dźwirzyno należy połączyć drogą publiczną w kierunku południowym z Głowaczewem przez polder Błotnicy.

Uwzględnić projektowane szlaki turystyczne – rowerowe i piesze. Szczególnie dotyczy to obszaru polderu i połączenie Dźwirzyna i Grzybowa utwardzoną drogą przebiegającą przezeń w kierunku W-E (i częściowo N-S). Wieś położona w ochronnym pasie nadbrzeżnym obszarze ochrony uzdrowskiej „C”, obszarze ochrony geologicznej złóż wód leczniczych „Kołobrzeg II”, obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” (zakłada się jego powiększenie).

Powyższe ustalenia dotyczą również wsi Wólka znajdującej się w obrębie geodezyjnym Dźwirzyna (należy uporządkować ewidencję poprzez likwidację nazwy wsi).

W obrębie części miejscowości objętej planem miejscowym obowiązują ustalenia tego planu miejscowego.

Głowaczewo

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 100.

Funkcje podstawowe – rolnictwo, działalność gospodarcza.

Wytyczne do projektowania:

- Preferowany kierunek rozwoju wzdłuż drogi do Karcina – uzupełnienie zainwestowania.
- Adaptacja istniejących zakładów produkcyjnych i prowadzących działalność gospodarczą. Możliwość rozbudowy różnorodnych funkcji na terenach byłych baz.
- Wykluczyć z zabudowy kubaturowej teren polderu rzeki Błotnicy (nie dotyczy zaplecza obsługi stawów rybnych i budowy wiatraków na terenie stawów i w zespole przylegającym do stawów od strony wschodniej i południowej oraz zespołu turystycznego nad jeziorem Resko Przymorskie – patrz ustalenia miejscowości Dźwirzyno).
- Drogę prowadzącą przez polder do Dźwirzyna należy zaprojektować jako ogólnodostępną (powiatowa lub gminna).

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i rejonowego systemu kanalizacji sanitarnej.

Areał wsi częściowo znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych .

Północną część wsi planuje się włączyć do obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Grzybowo

Liczba mieszkańców w perspektywie – ~~3 000~~ **1759**.

Liczba miejsc turystycznych w perspektywie – **ponad** 20 000.

Funkcje podstawowe – mieszkalnictwo, turystyka, usługi, działalność gospodarcza.

Wytyczne do projektowania:

- Sporządzić plan miejscowy (wykonany).
- Maksymalny zasięg zabudowy zgodnie z obowiązującym planem miejscowym z włączeniem terenów przylegających od strony wschodniej do drogi powiatowej Kołobrzeg – Dźwirzyno, które można zainwestować (rejon przepompowni) oraz dodatkowymi ustaleniami studium.
- Nie przeznaczać pod zabudowę, w tym również pod siedliska rolne, pozostałej części polderu Grzybowo położonej na zachód od ulicy Kołobrzesckiej, ~~północ od drogi utwardzonej~~ przechodzącej ~~równoleżnikowo~~ przez polder ~~około 1000 m od brzegu morza,~~ tj. **pozostałej części terenu w granicach obszaru Natura**

2000 PLB 320010 Wybrzeże Trzebiatowskie, ~~którą w części ptn. wyznacza przebieg ulicy Bałtyckiej.~~

- Dążyć do tworzenia układów strukturalno-funkcjonalnych (wydzielone zespoły mieszkaniowe, turystyczne, zakłady pracy).
- Wydzielić tereny pod funkcje ogólnowiejskie, w tym ewentualnie pod szkołę, w rejonie skrzyżowania dróg powiatowych nr 101 i 103.
- Uwzględnić ewentualne konsekwencje wynikające z możliwości podniesienia się poziomu morza o 100 m w ciągu 100 lat (wariant pesymistyczny).
- Od strony zachodniej wskazane jest stworzenie pasa zadrzewień wiatrochronnych w obrębie polderu.
- Minimalna powierzchnia projektowanego siedliska rolnego (zabudowy zagrodowej) na którym będzie lokalizowana zabudowa – 1,0 ha, a minimalna powierzchnia całości użytków rolnych właściciela nie może być mniejsza aniżeli 6,0 ha. Nie dopuszcza się lokalizacji siedlisk na gruntach pochodzenia organicznego.
- Wykorzystać utwardzoną drogę przechodzącą przez polder (w odległości około 100 m od brzegu morza) w kierunku W-E na szlak turystyczny.

Miejscowość wyposażona we wszystkie składniki infrastruktury technicznej.

Wieś położona w ochronnym pasie nadbrzeżnym, w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” i w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych.

W obrębie miejscowości obowiązują ustalenia planu miejscowego, *ze zmianą sporządzaną na podstawie Uchwały Nr XLV/300/14 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 15 września 2014 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Dla obszaru zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XI/67/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2015 r. oraz oznaczonego symbolem UI-T, z przeznaczeniem na cele wielofunkcyjnego zespołu hotelowo-rekreacyjnego oraz zespołów zabudowy pensjonatowej i apartamentowej, ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

1) na obszarze przyległym do północnej i wschodniej granicy terenu, o powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha i nie większej niż 4,0 ha zabudowa hotelowa z funkcją rekreacyjno-sportową, usługami handlu, gastronomii, odnowy biologicznej i innymi nieuciążliwymi związanymi z obsługą gości:

- lokalizacja zabudowy w odległości min. 45,0 m od rowu melioracyjnego przebiegającego w układzie wsch.-zach..
- zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy zwartej,
- powierzchnia zabudowy od 20 do 30% powierzchni terenu,
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 30% powierzchni terenu,
- wysokość zabudowy 1÷4 kondygnacji – do 15,0 m, z koniecznym zróżnicowaniem wysokości w obrębie obiektu; w centralnej części budynku, na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy dopuszcza się funkcjonalnie lub kompozycyjnie uzasadnioną wysokość do 18,0 m,
- zapewnienie na terenie miejsc postojowych w ilości zaspokajającej 100% potrzeb własnych, w tym lokalizowanych w garażu podziemnym,

- dopuszczalna budowa tarasu widokowego, realizowana jako przedłużenie poziomu budynku hotelowego, z dopuszczalnymi funkcjami usługowymi i rekreacyjnymi,
 - wertykalny układ zabudowy;
- 2) w południowej części obszaru, przyległym do ulicy Nadmorskiej, zespół zabudowy usług turystyki - zabudowa apartamentowa lub pensjonatowa, z dopuszczalną funkcją usług handlu, gastronomii, rekreacji, odnowy biologicznej i innych nieuciążliwych związanych z obsługą gości, realizowany na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 1,0 ha i nie większej niż 1,2 ha:
- zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy zwartej,
 - powierzchnia zabudowy od 25 do 35% łącznej powierzchni terenu,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 30% łącznej powierzchni terenu,
 - wysokość zabudowy 3÷4 kondygnacji - do 15,0 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 0,2 ha;
- 3) w południowo-zachodniej części obszaru, w płd. części działki nr 178, zabudowa hotelowa lub pensjonatowa z dopuszczalną funkcją usług handlu, gastronomii, odnowy biologicznej i innych nieuciążliwych związanych z obsługą gości, z dopuszczeniem lokalizacji zespołu domków turystycznych, realizowana na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha i nie większej niż 0,6 ha:
- zabudowa wolnostojąca,
 - powierzchnia zabudowy od 20 do 35% powierzchni terenu, do 40% w przypadku budowy pensjonatu i zespołu domków turystycznych,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 30% powierzchni działki,
 - wysokość zabudowy hotelowej lub pensjonatowej 2÷3 kondygnacji - do 13,0 m,
 - minimalna powierzchnia działki - 0,15 ha;
- 4) w zachodniej części obszaru, w płn. części działki nr 178, lokalizacja ogólnodostępnego zaplecza obsługi turystów, na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 0,4 ha i nie większej niż 0,5 ha: sanitariaty, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, mała gastronomia, urządzenia sportu i rekreacji:
- lokalizacja zabudowy w odległości min. 45,0 m od rowu melioracyjnego przebiegającego w układzie wsch.-zach.,
 - zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy zwartej,
 - powierzchnia zabudowy do 10% łącznej powierzchni terenu,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 70% łącznej powierzchni terenu,
 - wysokość zabudowy - 1 kondygnacji - do 5,5 m.

Na obszarze zmiany uwzględnić szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) położenia w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017;
- 2) położenia w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
- 3) położenia w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”;
- 4) położenia w granicach pasa ochronnego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich;

5) położenia na obszarze „Polderu Grzybowo”.

Dla obszaru zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. i Uchwały Nr XXIII/213/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r., oznaczonych symbolami:

- **ZP/US.1 z przeznaczeniem na cele zieleni parkowej i rekreacyjnej wraz z terenami kulturalno-sportowo-rekreacyjnymi, w tym m.in.:**
 - **zachowanie siedliska przyrodniczego lasów mieszanych w pasie o szerokości minimum 55 m od północnej granicy terenu ZP/US.1, będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000,**
 - **zieleni parkowej z dopuszczeniem realizacji muszli koncertowej oraz obiektów kulturalno-sportowo-rekreacyjnych z wyłączeniem basenów otwartych i krytych;**
 - **dopuszcza się w razie potrzeby rozbudowę i zwiększenie wydajności stacji pomp wraz ze zwiększeniem retencyjności istniejącego zbiornika wodnego.**
- **ZP/US.2 z przeznaczeniem na cele zieleni parkowej i rekreacyjnej wraz z terenami kulturalno-sportowo-rekreacyjnymi, w tym m.in.:**
 - **zieleni parkowej z dopuszczeniem realizacji, obiektów sportowych i rekreacyjnych w tym m.in.: kompleksu basenów otwartych i krytych, centrum kultury, muszla koncertowa, wraz z niezbędnym zapleczem oraz parkingiem w płd. części terenu.**
- **UT z przeznaczeniem na cele usług turystyki z zachowaniem siedliska przyrodniczego lasów mieszanych w pasie o szerokości minimum 30 m od północnej granicy terenu UT oraz minimum 100 m od wschodniej granicy terenu UT, będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000;**
- **MW/UT z przeznaczeniem na cele mieszkaniowo - apartamentowe i/lub usługi turystyki;**

ustala się następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- 1) **dla terenów oznaczonych symbolem ZP/US:**
 - **zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy z okalającą zielenią,**
 - **powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni terenu dla terenu ZP/US.1**
 - **powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu dla terenu ZP/US.2**
 - **wysokość zabudowy według wymagań technicznych i technologicznych, lecz nie więcej niż do 12 m dla obiektów kubaturowych i do 16,7 m dla wieży zjeżdżań,**
 - **powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 55% powierzchni terenu dla terenu ZP/US.1,**
 - **powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 30% powierzchni terenu dla terenu ZP/US.2;**
- 2) **dla terenów oznaczonych symbolem UT:**
 - **zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy z okalającą zielenią,**
 - **wysokość zabudowy 1÷3 kondygnacji – maksymalna do kalenicy do 12,0 m,**
 - **powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni terenu,**
 - **powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 30% powierzchni terenu,**
- 3) **dla terenów położonych poza obszarem Natura 2000, oznaczonych symbolem MW/UT:**

- zabudowa wolnostojąca lub zespół zabudowy zwartej,
 - powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu,
 - wysokość zabudowy 1÷4 kondygnacji – maksymalna do kalenicy do 16,0 m,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego min. 20% powierzchni terenu,
- 4) szczegółowy kształt i przebieg przyszłych linii zabudowy należy określić na etapie planu miejscowego, po uprzednim uzgodnieniu z RDOŚ, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi trybu sporządzania mpzp oraz zasad ochrony środowiska, przy czym:
- dla terenu ZP/US.1, ustalona w przyszłym planie miejscowym północną linię zabudowy należy odsunąć o co najmniej 55 metrów od północnej granicy terenu ZP/US.1;
 - dla terenu UT, ustaloną w przyszłym planie miejscowym północną linię zabudowy należy odsunąć o co najmniej 30 metrów od północnej granicy terenu UT oraz wschodnią linię zabudowy należy odsunąć o co najmniej 100 metrów od wschodniej granicy terenu UT,
 - dla terenu MW/UT, ustaloną w przyszłym planie miejscowym północną linię zabudowy należy odsunąć o co najmniej 12 metrów od północnej granicy terenu MW/UT;

Na obszarze zmiany studium należy uwzględnić szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

- 1) położenia w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski” PLH320017, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem MW/UT;
- 2) położenia w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
- 3) położenia w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”;
- 4) położenia w granicach pasa ochronnego oraz w bezpośrednim sąsiedztwie pasa technicznego brzegu wód morskich;
- 5) położenia w sąsiedztwie rezerwatu przyrody "Wydmy między Dźwirzynem a Grzybowem" powołanego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 21 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23 czerwca 2017 r., poz. 2734)
- 6) położenia w sąsiedztwie obszaru „Polderu Grzybowo” sięgającego do nasypu ulicy Kołobrzeskiej;
- 7) położenia w obszarze „Zlewni Polderu Grzybowo”, do którego należy cała zachodnia, centralna i południowa część miejscowości Grzybowo oraz część miejscowości Dźwirzyno.

Na obszarze zmiany Studium ustala się:

- zachowanie pasa istniejącej zieleni wysokiej o szerokości 55 m od północnej granicy terenów ZP/US.1, położonej częściowo w granicach siedliska 91E0-3 (łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe) oraz częściowo w granicach siedliska 2180 (lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich) w sąsiedztwie istniejącego ciągu pieszo-rowerowego przebiegającego przy północnej granicy obszarów zmiany studium;
- zachowanie pasa istniejącej zieleni wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 30 m od północnej granicy terenów UT oraz zachowanie istniejącej zieleni o szerokości nie mniejszej niż 100 m od wschodniej granicy terenu UT,

położonej częściowo w granicach siedliska 91E0-3 (łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe);

- *zachowanie pasa istniejącej zieleni wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 12 m od północnej granicy terenów MW/UT, w sąsiedztwie istniejącego ciągu pieszo-rowerowego przebiegającego przy północnej granicy obszarów zmiany studium,*
- *zachowanie pasów dostępu do rowów znajdujących się w sąsiedztwie obszarów objętych zmianą Studium po minimum 4 mery z każdej strony, z jednoczesnym zakazem realizacji ogrodzeń w strefie tych pasów,*
- *dopuszczenie możliwości zwiększenia wydajności stacji pomp wód deszczowych oraz możliwości zwiększenia powierzchni zbiornika retencyjnego na terenie ZP/US.1 w celu sprawniejszej obsługi obszaru całej miejscowości Grzybowo,*
- *na obszarach siedliska 91E0-3 (łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe) i 2180 (las mieszane i bory na wydmach nadmorskich) ustala się:*
 - *zakaz niszczenia roślinności, wydeptywania, tworzenia ścieżek i szlaków pieszych i rowerowych oraz wszelkiej zabudowy oraz infrastruktury technicznej (za wyjątkiem oświetlenia),*
 - *zachowanie naturalnego charakteru siedlisk poprzez kanalizację ruchu w ich sąsiedztwie uniemożliwiająca presję turystyczno-rekreacyjną,*
 - *ograniczenie rozwoju infrastruktury.*

Karcino (Sieradowo, Rogozina, Świerszczewo)

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 500 .

Funkcja podstawowa – rolnictwo, mieszkalnictwo, turystyka około 600 miejsc, usługi, działalność gospodarcza.

Wytyczne planistyczne:

- Rozwój wsi jako ulicówki w obrębie zainwestowania z podziałem na działki wzdłuż drogi,
- Lokalizacja usług turystyki w zabudowanej części wsi a zespołów turystycznych nad jeziorem Resko Przymorskie z możliwością lokalizacji dwóch przystani wodnych.
- Pomiędzy nadjeziornymi zespołami turystycznymi pozostawić tereny otwarte.
- W zespoły zabudowy wkomponować zieleni wysoką.
- Wykluczyć spod zabudowy kompleksy gleb wysokiej klasy, pochodzenia organicznego oraz tereny podmokłe.
- Możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na najwyższych wzniesieniach (na południe od drogi powiatowej) poza projektowanymi strefami ochrony konserwatorskiej.

Opracować plan miejscowy w którym wydzielone zostaną 3 podstawowe struktury przestrzenne:

- zabytkowy układ przestrzenny,
- nadjeziorne zespoły turystyczne,
- teren pomiędzy powyższymi jednostkami oraz poza zabytkowym układem.

W tym, pośrednim obszarze można dopuścić zabudowę jednorodzinna lub turystyczną ale w obrębie terenów „otwartych” na gruntach niskich klas, nie wprowadzającą dysharmonii w krajobrazie od strony jeziora i od strony zabudowanej.

Pod zainwestowanie (obszar wyłączony z działalności rolniczej) nie można przeznaczyć więcej aniżeli 25% całego powyższego obszaru.

Układy przestrzenne wsi podlegają ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Niewielka część areалу wsi (Sieradowo) znajduje się w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych .

Północną część wsi (Rogozina, Sieradowo) planuje się włączyć do obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Szczegółnej ochronie przez zanieczyszczeniami poddać teren zawarty pomiędzy jeziorem Resko Przymorskie i drogą powiatową.

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i gminnej kanalizacji sanitarnej.

KądzIELno

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 385.

Funkcje podstawowe – rolnictwo, mieszkalnictwo, działalność gospodarcza, usługi.

Wytyczne planistyczne:

- główny rozwój wsi w rejonie istniejącego zainwestowania od folwarku do drogi krajowej nr 11 Koszalin – Kołobrzeg,
- możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na najwyższych wzniesieniach pomiędzy wsią KądzIELno i Stramnica.
- uwzględnić uwarunkowania wynikające z:
 - położenia przy drodze krajowej nr 11 (zabezpieczyć pas drogowy),
 - przebiegu przez wieś gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - występowania gleb wysokich klas.

Część układu przestrzennego wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania i kierunki środowiska kulturowego.

Cały obręb wsi położony jest w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych , a część północno-zachodnia w obszarze górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina).

Wieś przewidziana jest do obsługi w infrastrukturze technicznej następujący sposób:

- woda – podłączenie do zbiorczego ujęcia wody (zrealizowane),
- kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków do kolektora tłocznego Ustronie Morskie – Kołobrzeg (zrealizowane),
- gaz – doprowadzenie gazu ze stacji redukcyjnej (zrealizowane),
- telekomunikacja – wyposażenie wsi w pełnym zakresie w infrastrukturę telekomunikacyjną.

W obrębie działek 7/2, 7/3, 7/4 ustala się zgodnie z tekstem i rysunkiem zmiany studium oraz oznaczeniem „UC,UW,P” – jako dominujące tereny rozmieszczenia:

1. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²,
2. obiektów usług wielofunkcyjnych w tym obiektów handlowych, gastronomii, rozrywki, rekreacji, administracji, wystawiennicze, hotelowe, rzemiosła usługowego;
3. obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastrukturę techniczną, infrastrukturę telekomunikacyjną i drogową z zapleczem obsługi podróżnych oraz zieleni izolacyjną, małą architekturę, obiekty reklamy;
4. składów, magazynów, usług obsługi podróżnych - teren obsługi komunikacji samochodowej.

W projektowaniu uwzględnić szczególnie:

1. położenie terenu w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych ;
2. położenie części terenu w obszarze i terenie górniczym „Mirocice” chroniącym złoża torfu leczniczego (borowina);
3. sąsiedztwo obszarów chronionych w tym szczególnie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzegi Pas Nadmorski” (PLH 320017), użytek ekologiczny „Ekopark Wschodni”, obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, strefę ochronną uzdrowiska Kołobrzeg;
4. istniejący system melioracyjny oraz gazociąg w/c.

Jako istotne warunki do projektowania należy przyjąć:

1. pas terenu szerokości 50,0 m mierzony od granicy występowania borowiny przeznacza się pod zieleń izolacyjną (ZI), która izolować będzie obszar borowiny przed wpływem zanieczyszczeń;
2. główne zainwestowanie zlokalizować od strony wschodniej i w centralnej części terenu;
3. uwzględnić strefę wykluczającą zabudowę od gazociągu wysokiego ciśnienia (**wg pkt.5.6.5. Gazownictwo**), dopuszcza się zmianę trasy gazociągu.
4. połączenie terenu zmiany studium z drogą krajową nr 11 traktowaną jako droga główna ruchu przyspieszonego klasy GP poprzez jeden nowy zjazd publiczny zlokalizowany na wschód od istniejącej drogi gminnej (z likwidacją istniejącego skrzyżowania i drogi);
5. w obszarze i terenie górniczym Mirocice poza 50 m pasem zieleni izolacyjnej (ZI) dopuszcza się budowę: zjazdu publicznego z drogi krajowej zgodnie z rysunkiem studium usytuowanym ponad 600 m od skrzyżowania z drogą prowadzącą do zabudowy wsi Kądzieno (po likwidacji istniejącej drogi gminnej i skrzyżowania) z jego oddaleniem od obszaru natura 2000 i złoża borowiny, lokalizację parkingów, lokalizację osadnika wód deszczowych i stacji elektroenergetycznej, lokalizację usług gastronomii i handlu obsługujących głównie turystów, administrację i motel;
6. nie dopuścić do zmiany istniejących warunków środowiska złóż borowiny;
7. odprowadzenie ścieków komunalnych do ogólnego systemu kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych z terenów utwardzonych poprzez podczyszczenie, w tym osadnik do sieci rowów poza teren złoża eksploatowanej borowiny (w kierunku północnym);
8. maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami 35% powierzchni obszaru zmiany studium.
9. zasady zagospodarowania terenu zgodnie z tekstem i rysunkiem zmiany studium.

Korzystno

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 350.

Funkcje podstawowe – rolnictwo, zakłady produkcyjne, magazynowe, bazy, mieszkalnictwo.

Wytyczne do projektowania:

- W północnej części arealu wsi głównie działnica zakładów prowadzących działalność gospodarczą. Ewentualna lokalizacja kolejowej stacji rozrządowej (patrz Korzyścienko). Na części zachodniej obszaru działalność turystyczna i mieszkaniowa.
- Modernizacja i rozbudowa zwartej zabudowy wsi. Możliwość dalszego rozwoju głównie w kierunku wsi Przećmino, Grzybowo i miasta Kołobrzeg.

- Spod zabudowy wyłączyć tereny podmokłe, bagna, grunty pochodzenia organicznego.
- Pełne podłączenie do infrastruktury technicznej.

Część układu przestrzennego wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Areał wsi obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych .

W przypadku rezygnacji z budowy kolejowej stacji rozrządowej teren przeznaczyć na funkcje podobne do przylegających obszarów.

Korzyścienko

Areał wsi przeznaczony głównie pod lokalizację obiektów i urządzeń nie związanych z usługami i mieszkalnictwem. Lokalizacja oczyszczalni ścieków, kompostowni odpadów, baz, zakładów produkcyjnych, magazynowych itp.

Wstępnie projektuje się przebieg strefy ochronnej wokół oczyszczalni ścieków i kompostowni odpadów zgodnie z przebiegiem na mapie w skali 1:10000 „Rysunek studium – Zagospodarowanie i przestrzenne”. Ostateczny przebieg granicy musi zostać ustalony na etapie planu miejscowego. W granicach strefy nie dopuszcza się do lokalizacji funkcji związanych ze stałym pobytem ludzi. Ewentualnie użytkowanie terenów (pobyt ludzi) na zachód od drogi betonowej Grzybowo – Korzystno może mieć miejsce po uzyskaniu odpowiednich zgód władz sanitarnych. Dotyczy to również zakładów znajdujących się w strefie.

Możliwość adaptacji dawnych siedlisk rolnych na funkcję, które dopuszczają służby sanitarne.

W przypadku podtrzymania decyzji przez PKP na etapie opracowania planu lokalizacja kolejowej stacji rozrządowej i w następstwie likwidacja drogi powiatowej do wsi Korzystno. W przeciwnym wypadku teren przeznaczyć na funkcje obszarów przyległych.

Wariantowe połączenie drogowe wsi Zieleniewo (drogi wojewódzkiej Kołobrzeg – Gościno) z drogą powiatową Kołobrzeg – Dźwirzyno w rejonie granicy z miastem Kołobrzeg.

Kopydlówko (obr. Rościęcino).

Areał wsi zalesiony, na części terenu ujęcia wody z urządzeniami i obiektami obsługi i użytkowania oraz mieszkalnictwa.

Dopuszcza się budowę obiektów związanych z działaniem ujęcia wody przy przestrzeganiu przepisów dotyczących strefy bezpośredniej i pośredniej ochrony ujęcia wody określonych w dokumentacji ujęcia wody.

Teren doliny Parsęty projektuje się objąć ochroną prawną – obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”.

Miejscowość znajduje się w specjalnej ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty”(PLH 320007).

Niekanin

Liczba mieszkańców w 2020 r. – 245.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, mieszkalnictwo, rzemiosło, zakłady produkcyjne i usługowe.

Wytyczne planistyczne:

- lokalizacja funkcji w zespołach funkcjonalnych,

- likwidacja wysypiska i rekultywacja terenu,
 - adaptacja ogrodów działkowych oraz istniejącego zainwestowania,
 - preferowane rejony inwestowania w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, powiatowej i innych dróg utwardzonych,
 - ograniczyć indywidualne podłączenie do drogi wojewódzkiej Kołobrzeg - Karlino tylko do technicznie i funkcjonalnie korzystnych. Dążyć do wykorzystania podłączeń grupowych.
 - w obrębie zwartej zabudowy nowa zabudowa nie może powodować dysharmonii krajobrazowej.
 - podstawowy rozwój przestrzenny wsi zgodnie z dotychczas obowiązującymi planami miejscowymi.
 - inwestycje związane z robotami ziemnymi na obszarach występowania stanowisk archeologicznych mogą wymagać ratowniczych badań archeologicznych.
 - uwzględnić konsekwencje wynikające z istnienia strefy ochronnej wokół strzelnicy.
 - wykluczyć z zabudowy duże kompleksy gleb wysokich klas, bagna i mokradła.
- Część układu przestrzennego wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i regionalnej sieci kanalizacji sanitarnej. Areal wsi znajduje się częściowo w obszarze ochrony pośredniej ujęcia wody.

Część miejscowości obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych .

Nowogardek

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 132.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, działalność gospodarcza.

Wytyczne do projektowania:

- lokalizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego w rejonie głównego obszaru kopalni zgodnie ze zmianą studium; rekultywacja terenów poeksploatacyjnych kopalni kruszywa na pozostałym terenie (alternatywa stawy rybne),
- możliwość lokalizacji zakładów produkcyjnych, baz, magazynów oraz siedlisk rolnych poza ewentualną strefą ochronną i strefą ochrony konserwatorskiej,
- możliwość eksploatacji kruszywa na terenach zasobnych w kopaliny,
- adaptacja i modernizacja zainwestowania na warunkach określonych w studium,
- lokalizacja kopalni kruszywa i innego zainwestowania wymaga uporządkowania planistycznego.

Ponieważ obręb Nowogardku znalazł się w obszarze Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010, dlatego wszelkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone procedurą w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000. Przedsięwzięcia można realizować tylko w tym przypadku, jeżeli nie zostanie wykazane niekorzystne oddziaływanie planowanych przedsięwzięć na gatunki ptaków oraz ich siedliska , dla których ochrony został powołany.

Możliwość lokalizacji nowych funkcji na pozostałych terenach (poza strefami ochronnymi), głównie wzdłuż drogi do Drzonowa).

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i regionalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Część areалу wsi obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych
Północną część wsi planuje się włączyć do obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Teren oznaczony na rysunku zmiany studium „PP”- zorganizowana działalność gospodarcza na wyodrębnionych działkach. Dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – magazyny, składy, bazy, rzemiosło, produkcja (nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane za wyjątkiem infrastruktury, komunikacji i stacji demontażu pojazdów), niezbędna infrastruktura techniczna i komunikacyjna.
W planie miejscowym oddalić zabudowę od strumienia i pas terenu szerokości około 20 m wzdłuż strumienia zadrzewić.

Powyższa lokalizacja jest możliwa w przypadku gdy przeprowadzona procedura w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz na obszar Natura 2000 nie wykaże niekorzystnego oddziaływania planowanych przedsięwzięć na gatunki ptaków oraz ich siedliska, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB 320010 w którym znajduje się powyższy obszar.

W obrębie terenu objętego zmianą znajdują się następujące strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:
Nowogardek, stan. nr 218 i 217 (zniszczone).

Strefa „W III”- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Nowy Borek

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 120.

Funkcja podstawowa – rolnictwo

Wytyczne do projektowania:

- zachować istniejący zabytkowy układ przestrzenny zabudowanej części wsi.
- zachować architekturę zabudowy, modernizacja i przebudowa nie powinna zmienić głównych cech zabudowy ulicznej – wysokości zabudowy i linii zabudowy,
- możliwość lokalizacji funkcji wzdłuż dróg poza podmokłym dnem doliny rzeki Błotnicy i na działce 5/2.

Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i regionalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Areality wsi obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych.

Obroty

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 300.

Liczba miejsc turystycznych w perspektywie – 300.

Funkcja podstawowa - rolnictwo, funkcje dodatkowe to turystyka, mieszkalnictwo jednorodzinne, działalność gospodarcza.

Wytyczne planistyczne:

- z zabudowy nie związanej z ujęciem wody wyłączyć tereny zalewowe rzeki Parsęty,
- preferowane rejony nowej zabudowy:
 - w sąsiedztwie drogi powiatowej,
 - wzdłuż drogi gruntowej prowadzącej w kierunku zachodnim do tzw. kolonii Obroty,
 - w rejonie tzw. „Starego Miasta” i na przyległym terenie położonym na południe od wyżej wymienionej osady, (likwidacja)
- otoczyć ochroną okolice rzeki Bogucinki, która powinna być objęta ochroną prawną – użytek ekologiczny lub obszar chronionego krajobrazu
- wskazana rezygnacja z planowanej lokalizacji rzemiosła i zakładów w sąsiedztwie doliny rzeki Bogucinki.
- układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.
- inwestycje związane z robotami ziemnymi na obszarach występowania stanowisk archeologicznych mogą wymagać ratowniczych badań archeologicznych. Uwzględnić stanowisko archeologiczne („W I”) w obrębie projektowanego budownictwa jednorodzinne.

Ujęcie wody – obszar ochrony bezpośredniej i pośredniej.

Teren doliny Parsęty projektuje się objąć ochroną prawną – obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”.

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i regionalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Ze względu na położenie areálu wsi w obszarze ochrony pośredniej ujęcia wody dlatego unikać należy lokalizacji nowego budownictwa, w bliskim sąsiedztwie strefy bezpośredniej ujęcia wody.

Wieś wymaga podłączenia do kanalizacji sanitarnej w pierwszym etapie (zrealizowano).

Przećmino

Liczba mieszkańców w 2020 r. – 250.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, działalność gospodarcza.

Wytyczne planistyczne:

- adaptacja i modernizacja istniejącego, zwartej zainwestowania
- układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.
- modernizacja istniejącego zainwestowania byłych koszar na cele pobytu ludzi (mieszkania, opieka społeczna, usługi turystyki),
- możliwość wykorzystania zainwestowanego terenów byłego kompleksu specjalnego na różnorodne nieuciążliwe funkcje uwzględniające uwarunkowania ochrony konserwatorskiej wsi,

- zalecane kierunki rozwoju – wzdłuż drogi polnej w kierunku wschodnim, wzdłuż drogi bitumicznej w kierunku południowym oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej Kołobrzeg – Trzebiatów,

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej oraz regionalnej sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej (ewentualna adaptacja istniejącego ujęcia na cele awaryjne).

Część obszaru wsi obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych.

Rościcino

Liczba mieszkańców w perspektywie – 300.

Funkcje podstawowe – rolnictwo, mieszkalnictwo, działalność gospodarcza, turystyka.

Wytyczna planistyczne:

- przebudowa i rozbudowa zainwestowania,
- zalecany kierunek rozwoju - na terenach przyległych do drogi prowadzącej ze wsi w kierunku drogi wojewódzkiej Nr 162 Rościcino – Świdwin- Zarańsko,
- możliwość rozwoju zakładów produkcyjnych, magazynów, składów , usług (w tym obiektów handlowych o pow. sprzedaży ponad 2000 m²) i turystyki,
- zakaz zabudowy zalewowego dna doliny rzeki Parsęty,
- w obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się lokalizację zabudowy usług w tym usług sakralnych;
- uwzględnić konsekwencje wynikające z sąsiedztwa terenów specjalnych (w przypadku ich dalszego użytkowania). W przypadku rezygnacji z dotychczasowego użytkowania terenu specjalnego przeznacza się go pod użytkowanie rolnicze , zainwestowanie zgodnie ze studium lub zalesienie.

Dopuszcza się rezygnację z terenu unieszkodliwiania i składowania nieczystości stałych (NU) na rzecz terenów rolnych bez prawa zabudowy lub zalesienie (obr. Rościcino). Ostateczną decyzję należy podjąć na etapie sporządzania planu miejscowego.

Wieś podłączona do sieci gazowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Teren doliny Parsęty projektuje się objąć ochroną prawną – obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”.

Część obszaru wsi położona w strefach ochronnych ujęcia wody „Bogucino – Rościcino”.

Część terenu miejscowości znajduje się w obrębie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty”(PLH 320007), a część w obszarze specjalnej ochrony ptaków "Wybrzeże Trzebiatowskie" PLB320010.

Część miejscowości obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych.

Część miejscowości znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obszar ten wyznaczony został na podstawie wstępnych wyników „Studium bezpośredniego zagrożenia powodzią na obszarze RZGW w Szczecinie”.

Po zatwierdzeniu studium będą to obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Poniżej zawarto zapis tekstu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg w obrębie Rościcino – Uchwała Nr XXX/197/2002 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 25 czerwca 2002 r.

Zmienia się zapis studium w punkcie 5.2.1. „Kierunki zagospodarowania wsi” dla wsi Bezpraw i Rościęcino poprzez wprowadzenie dla byłych terenów specjalnych nowego zapisu o następującej treści :

Dopuszcza się lokalizację wielofunkcyjnego ośrodka w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej składającego się z następujących funkcji :

1. Usługi komercyjne - handel (w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 1000 m²), gastronomia, administracja, finanse, rozrywka, sport, rekreacja, turystyka, kultura, rzemiosło usługowe. Możliwość lokalizacji wybranych funkcji w zabudowie jednorodzinnej na działkach powyżej 1500 m².
2. Produkcja, hurtownie, magazyny, składy, bazy, rzemiosło produkcyjne, montownie.
3. Obsługa komunikacji – stacja paliw, warsztaty, parkingi, garaże.
4. Urządzenia infrastruktury technicznej – obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługującej ośrodek.
5. Obiekty gospodarcze i obsługi ośrodka – obiekty zaplecza technicznego i gospodarczego, zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli obiektów i obsługi w ilości do 50 mieszkań.

W obrębie Rościęcino dokonuje się zmiany 2 obszarów oznaczonych numerami 1 i 2 na rysunku zmiany studium.

Obszar nr 1 obejmuje tereny położone pomiędzy drogą wojewódzką nr 162 Rościęcino – Świdwin - Zarańsko i drogą prowadzącą od drogi wojewódzkiej nr 162 do m. Rościęcino.

Obszar nr 2 obejmuje tereny położone pomiędzy drogą wojewódzką nr 102 Kołobrzeg-Trzebiatów- Międzyzdroje i drogą gminną nr 860422 Z biegnącą od drogi wojewódzkiej nr 102 do m. Przećminko.

Teren zmiany studium oznaczony nr 1 „UC,UW,P” – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m², tereny usług wielofunkcyjnych, tereny zabudowy magazynów i składów.

W obrębie tego terenu dopuszcza się lokalizację:

- zabudowy usługowej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – magazyny, hurtownie, bazy, rzemiosło;
- zabudowy produkcyjnej;
- niezbędną infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i obsługę komunikacji.

Przedsięwzięcia inwestycyjne nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których wymagane jest sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej, komunikacji oraz stacji lub punktu demontażu pojazdów.

Teren oznaczony na rysunku zmiany studium nr 2 „PP” – teren zorganizowanej działalności gospodarczej na wyodrębnionych działkach - dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej – magazyny, bazy, rzemiosło, produkcja z niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

W obrębie terenu objętego zmianą znajdują się następujące strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

Przećminko, stan. nr : 275.

Strefa „W III”- ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Samowo

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 30.

Funkcje podstawowe – rolnictwo.

Wytyczne do planowania:

- modernizacja i rozbudowa zainwestowania.
- zalecane nowe zainwestowanie w obrębie dawnego układu osadniczego,
- nie przewiduje się podłączenia do sieci gazowej i kanalizacji sanitarnej.

Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Sarbia

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 320.

Funkcje podstawowe – rolnictwo, usługi, mieszkalnictwo, agroturystyka, działalność gospodarcza.

Wytyczne do planowania:

- Opracować plan miejscowy dla wsi (wskazany wspólny plan z Drzonowem).
- Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.
- Wskazana lokalizacja zabudowy plombowej nawiązującej swoją architekturą do sąsiednich wartościowych siedlisk.
- Możliwości rozwojowe głównie w kierunku wsi Karcino.
- Możliwość adaptacji i modernizacji istniejącego zainwestowania.

Wieś przewidziana do podłączenia do oczyszczalni ścieków w Drzonowie lub do sieci regionalnej.

Dolinę rzeki Dębosznicy należy traktować jako korytarz ekologiczny.

Stary Borek

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym – 380.

Funkcje podstawowe – rolnictwo, turystyka, działalność gospodarcza.

Wytyczne do planowania:

- W pobliżu Grzybowa w oparciu o istniejący układ drogowy możliwość lokalizacji mieszkalnictwa, turystyki i siedlisk rolnych.
- W rejonie istniejącego zwartego zainwestowania wsi – budownictwo mieszkaniowe, siedliska rolne, działalność gospodarcza.
- Z zainwestowania kubaturowego wykluczyć tereny łąk, podmokłości oraz polder (nie dotyczy budowy elektrowni wiatrowych w płn-zach. części wsi zgodnie z rysunkiem studium).
- W północnej części wsi możliwość lokalizacji GPZ z 2 liniami zasilającymi z południa.
- Bardzo ostrożnie należy zagospodarować teren wokół jeziora we wsi.
- Poddać należy ochronie jezioro i przyległe od strony płd. wzgórze kemowe (ozy?).

- Pradolinę Stróżki należy traktować jako korytarz ekologiczny.
- Możliwość podtrzymania ustaleń planów miejscowych.
- Możliwość adaptacji i modernizacji istniejącego zainwestowania.

Część areалу wsi obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych. Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i regionalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Stramnica

Liczba mieszkańców – 380.

Funkcja podstawowa – rolnictwo, mieszkalnictwo, działalność gospodarcza i usługowa.

Wytyczne planistyczne:

- Rozwój przestrzenny wsi w obrębie istniejącego zainwestowania oraz głównie w pasie pomiędzy istniejącym zainwestowaniem a drogą wojewódzką Kołobrzeg – Karlino, wzdłuż drogi prowadzącej do Stójkowa i innych dróg utwardzonych.
- Lokalizacja działalności gospodarczej dodatkowo w południowej części areálu wsi (w sąsiedztwie masztu telefonii komórkowej).
- Możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych na najwyższych wzniesieniach wsi (rejon wsi Kądzielno).
- Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.

Wieś przewidziana do podłączenia do sieci gazowej i regionalnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Należy unikać zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej Kołobrzeg – Karlino opartej o indywidualne podłączenia drogowe.

Zieleniewo

Liczba mieszkańców w okresie kierunkowym ok. 3 000.

Liczba miejsc turystycznych około 500.

Funkcje wiodące - mieszkalnictwo wielorodzinne i jednorodzinne, rolnictwo, działalność gospodarcza, usługi.

Wytyczne do planowania:

- Spod zabudowy wykluczyć dno doliny Parsęty i pradolinę Stróżki
- Nie dopuścić do zabudowy wyspowej wśród użytków rolnych szczególnie na glebach wysokich klas.
- Zabudowę skoncentrować wzdłuż głównych istniejących dróg na tzw. koloni w zespołach wydzielonych działek. Dopuszcza się podtrzymanie ustaleń planów miejscowych w zakresie obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie.
- Dawną fermę zwierząt futerkowych przekształcić w zespół działalności gospodarczej odpowiednio dostosowanej przestrzenie do pełnienia funkcji.
- Zaprojektować drogę łączącą drogę wojewódzką Kołobrzeg – Gościno z drogą Kołobrzeg – Dźwirzyno w kierunku północno – zachodnim (przez Korzyścienko)
- Układ przestrzenny wsi podlega ochronie konserwatorskiej. Wytyczne ochrony konserwatorskiej zawarte są w punkcie 4.2.3. Uwarunkowania środowiska kulturowego.
- Opracować plan miejscowy dla projektowanego w studium zainwestowania wsi.

Pełne zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną.

Wieś położona w obrębie następujących obszarów prawnie chronionych:

Dolina Parsęty projektowana jest do objęcia ochroną w formie obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”.

Dodatkowo dolinę Parsęty i pradolinę Stróżki należy traktować jako korytarze ekologiczne.

Część terenu miejscowości znajduje się w obrębie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007) i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” (PLB320010).

Miejscowość obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złożeń leczniczych wód mineralnych.

Teren zmiany studium położony w obrębie Zieleniewo, oznaczony w obowiązującym studium „PP” – zorganizowana działalność gospodarcza, a w obowiązującym planie miejscowym oznaczony jest 1.18.RPU - przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne z usługami i jest oznaczony w zmienianym studium „MW”.

5.3. ROLNICTWO

Kierunki kształtowania przestrzeni produkcyjnej.

1. Cel wiodący: aktywizacja gospodarcza obszarów wiejskich w warunkach ładu przestrzennego i ekologicznego.

Kierunki aktywizacji:

- poprawa wykorzystania przestrzeni rolniczej przede wszystkim poprzez pełne wykorzystanie na cele rolnicze obszarów o dobrych warunkach glebowych i zainwestowaniu powiększającemu wartość przestrzeni rolniczej,
 - poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych w kierunku wzrostu ilości większych indywidualnych gospodarstw rolnych,
 - wykorzystanie obiektów po upadłych przedsiębiorstwach,
 - przestrzennie zróżnicowany rozwój usług, drobnej wytwórczości, przetwórstwa rolno-spożywczego, w tym szczególnie uwzględniającego przetwórstwo ryb i mięsa, wzmocnienie obsługi rolnictwa,
 - prowadzenie upraw warzywno-ogrodniczych, szklarniowych, głównie dla zaopatrzenia chłonnego rynku zbytu w Kołobrzegu, Dźwirzynie, Grzybowie (dobór roślin powinien uwzględniać plonowanie ich w okresie dużego zapotrzebowania związanego z sezonem turystycznym),
 - rozwój hodowli bydła ras mlecznych i mięsnych,
 - wykorzystanie korzystnych warunków dla rolnictwa ekologicznego, dającego produkty o wysokiej wartości zdrowotnej,
 - promocja obszarów atrakcyjnych dla agroturystyki (atutem walory lokalne i na całym obszarze gminy „względna” bliskość do morza).
2. Podstawowe zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej określają:
- obszary do zachowania dla użytkowania rolniczego, na które składają się:
 - obszary przewagi gleb kompleksów 2 i 4 (tzn. kompleksu pszennego dobrego i kompleksu żytniego bardzo dobrego) najcenniejsze dla rolnictwa, odpowiednie pod wszystkie uprawy,
 - obszary gleb kompleksu 8 zbożowo-pastewnego mocnego, które pod wpływem regulacji stosunków powietrzno-wodnych mogą szybko osiągnąć wartości gleb kompleksów 2 i 4,
 - trwałe użytki zielone wytworzone z gleb pochodzenia organicznego,
 - obszary rolne objęte sprawnymi systemami melioracyjnymi,

- obszary rolne stanowiące niezbędne zaplecze dla ukształtowanych ośrodków produkcji rolnej.
- obszary rolne o preferencjach do innego niż rolnicze wykorzystaniu, tworzone przez bardzo słabe gleby kompleksu 6 i 7 (kompleks żytnio-ziemniaczany słaby i kompleks żytni najslabszy) oraz gleby rolniczo nieprzydatne. Proponuje się sukcesywne wyłączenie tych gleb z produkcji rolnej. Pożądaną formą ich zagospodarowania w zależności od położenia są cele inwestycyjne i zalesienia.
- pozostałe obszary rolne

Niezbędnym czynnikiem dla racjonalnego wykorzystania przestrzeni rolniczej w warunkach gminy jest sprawność systemu melioracyjnego.

Duże przestrzenie łąk położone na pograniczu depresji muszą być nadal trwale chronione przed zalaniem przez system wałów, grobli, melioracyjne stacje pomp.

Należy mieć na uwadze możliwość ograniczeń dla gospodarki rolnej i osadnictwa w zasięgu oddziaływania istniejących kompostowni odpadów i komunalnej oczyszczalni ścieków w Korzyścienku oraz projektowanego wysypiska odpadów.

Likwidacja komunalnego wysypiska nieczystości „Janiska” zlikwiduje źródło uciążliwości dla sąsiednich terenów rolnych, w tym zespołu ogródków działkowych.

Zaleca się szczególną dbałość o wprowadzenie kęp i pasów zieleni, zachowanie oczek wodnych jako niezbędnego elementu krajobrazu rolniczego na terenie całej gminy.

Duże, ukształtowane ośrodki produkcji rolniczej powinny nadal spełniać swoją funkcję wszędzie tam, gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione. W innym przypadku powinny pełnić funkcje składające się na tzw. wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich.

Tereny podmiejskie są podstawowymi obszarami do rozwoju wielofunkcyjnego – już zapoczątkowanego. Jednak ekspansja funkcji pozarolniczych z punktu widzenia rolnictwa wymaga działań zabezpieczających dla funkcji rolniczej obszary przewagi gleb korzystnych dla rolnictwa. Umożliwi to również mniejszym indywidualnym gospodarstwom rolnym prowadzenie intensywnych kierunków produkcyjnych z nastawieniem na zaopatrzenie głównie Kołobrzegu i innych miejscowości turystycznych.

Realizacja polityki przestrzennej według powyższych zasad oznacza zmniejszenie się powierzchni użytków rolnych na obszarze gminy przede wszystkim o część gruntów małowartościowych rolniczo bądź trudnych do zagospodarowania. Korzystną dla środowiska zmianą w użytkowaniu gruntów są zalesienia, niestety w ostatnich latach są one nikłe.

Również ustalenia wojewódzkiego programu zalesienia gruntów rolniczo nieprzydatnych (Urząd Wojewódzki w Koszalinie – 1995 r.) powierzchnię pod zalesienia określają na zaledwie 10,83 ha.

3. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w wyodrębnionych obszarach.

A. Obszary graniczące z miastem Kołobrzeg:

- rejon Kądzielno; wielkoprzestrzenny zwarty kompleks użytków rolnych najkorzystniejszych w skali gminy dla rolnictwa. Wraz z obiektami gospodarczymi tworzy jedno wielkopowierzchniowe indywidualne gospodarstwo rolne zajmując prawie cały areal wsi. Wskazana kontynuacja gospodarki wielkoobszarowej w systemie bezpiecznym dla środowiska i ekologizacja przestrzeni rolniczej – teren objęty zasięgiem strefy ochrony

uzdrowiskowej „B₂ - wschodni”, sąsiedztwo złóż borowiny. Dla mieszkańców wsi funkcja rolnicza jest mało znacząca.

- rejon Niekanin - Stramnica; obszar o przewadze dobrych gleb, tradycyjnie użytkowany przez indywidualne gospodarstwa rolne, w ostatnich latach narastające zainwestowanie pozarolnicze. W użytkowaniu przestrzeni rejonu mieć na uwadze współistnienie funkcji rolniczych i pozarolniczych, w tym mieszkaniowych i produkcyjnych. Zalecenie pozostawienie w użytkowaniu rolniczym większych przestrzeni użytków rolnych dla rozwoju również pełnorolnych gospodarstw rolnych. Likwidacja wysypiska nieczystości uwolni od uciążliwości zespół ogrodów działkowych i przyległe tereny rolne. Na znacznej części terenu, w oddaleniu od pasma drogi krajowej i wysypiska, istnieją warunki dla rolnictwa ekologicznego.
- rejon Budzistowo; przewidywana tendencja do zmniejszania użytków rolnych na rzecz funkcji pozarolniczych, w tym związanych z miastem Kołobrzeg. Zalecana kontynuacja użytkowania gruntów przez wielkopowierzchniowe gospodarstwa rolne i gospodarstwa warzywno-ogrodnicze przy zaniku, bądź niewielkiej skali hodowli. Dla mieszkańców miejscowości funkcja rolnicza mało znacząca, wskazana wielofunkcyjność, w tym rozwijane obecnie usługi, turystyka.
- rejon Zieleniewo - Korzystno; obszar rolniczy, w którym funkcje pozarolnicze mają wzrastający udział. Tendencja te będą narastać. Zalecana ochrona dla użytkowania rolniczego większych przestrzeni użytków rolnych, w tym wszystkich korzystnych dla rolnictwa i łąk dla rozwoju również pełnorolnych gospodarstw rolnych. Umacnianie gospodarstw rolno-ogrodniczych. Wielofunkcyjne wsie Zieleniewo i Korzystno.
- Korzyścienko; funkcja rolnicza w zaniku – zanik siedlisk rolnych i wskazane ograniczenie dla upraw ze względu na potencjalne (do zbadania) uciążliwe oddziaływanie kompostowni odpadów i komunalnej oczyszczalni ścieków.

B. Pas nadmorski na zachód od Kołobrzegu.

Zanik funkcji rolniczej ze względu na ekspansję turystyki oraz mieszkalnictwa w Dźwirzynie i Grzybowie. Względy ekologiczne wymagają pozostawienia w maksymalnie możliwym zasięgu obszarów łąk (również terenów leśno-łąkowych) pomiędzy terenami zabudowanymi Dźwirzyna i Grzybowa. Zmeliorowane łąki w znacznej części pochodzenia organicznego na zapleczu Dźwirzyna powinny być wykorzystane dla celów rolnictwa i stanowić barierę dla wyciągania zainwestowania Dźwirzyna w kierunku południowym.

C. Zaplecze pasa nadmorskiego:

- rejon Karcino; wykształcona funkcja rolnicza wskazana do kontynuacji i umacniania w oparciu o wzrost ilości średnich i większych indywidualnych gospodarstw rolnych. Atrakcyjność rejonu przede wszystkim ze względu na jezioro Resko Przymorskie (a zarazem bliskość wybrzeża morskiego) predysponuje do wprowadzenia agroturystyki. Nisko położone łąki nadjeziorne chronione wałami przeciwpowodziowymi wskazane do wykorzystania na cele rolnictwa. Istnieją potencjalne warunki dla rolnictwa ekologicznego. Zalecane dalsze wzbogacanie w zieleń.
- rejon Głowaczewo – Stary Borek – Nowy Borek – część wschodnia i północna wsi Nowogardek; obszar o mozaice kompleksów glebowych gruntów ornych i znacznym udziale łąk, wskazany dla produkcji roślinnej i

zwierzęcej w oparciu o indywidualne gospodarstwa rolne oraz do wzbogacania o funkcje towarzyszące rolnictwu – hodowla ryb, przetwórstwo rolno-spożywcze i inne funkcje. Położenie na zapleczu pasa nadmorskiego powoduje pewną atrakcyjność dla turystyki. Dla wsi Stary Borek zaleca się wzmocnienie wielofunkcyjności, dla terenów wsi Nowy Borek, Głowaczewo, części wschodniej i północnej Nowogardka jako podstawową przyjmuje się funkcję rolniczą.

- Nowogardek – część południowa; obszar o glebach nieprzydatnych, bądź mało przydatnych dla funkcji rolniczej, pokryty wyrobiskami po eksploatacji piasku, w większości wyłączony z funkcji rolniczej. Przewidywana lokalizacja składowiska odpadów komunalnych umocni nieprzydatność terenu dla rolnictwa.

5.4. LEŚNICTWO

Lasy na terenie gminy nie odgrywają dużej roli. Wynika to z małej lesistości (12,1%) oraz dużego ich rozdrobnienia. Ponadto duża powierzchnia lasów to lasy ochronne (wydmowe, bagiennie, uzdrowiskowe).

W perspektywie nie zakłada się przyrostu powierzchni leśnej ze względu na wysoką gospodarczą wartość gruntów (turystyka) lub ich wysoką klasę.

Lasy odgrywają i będą odgrywać dużą rolę ekologiczną. Szczególnie istotna jest ich rola w pasie nadmorskim (Dźwirzyno – Grzybowo) gdzie chronią wydmy i część gleb torfowych. Inne znaczenie ochronne mają w obrębie doliny Parsęty i w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (rejon Obroty – Bogucino – Rościęcino – obecnie nieaktualny) gdzie pełnią funkcję wodochronną i zapobiegają zanieczyszczeniom wód powierzchniowych i wglębnych.

W przyszłości należy dążyć do:

- wzmocnienia istniejących obszarów leśnych głównie poprzez wykorzystanie pod zalesienie gruntów niskich klas i obszarów po rekultywacji,
- stosowania zgodności drzewostanów z siedliskiem,
- niedopuszczenia do ubytków terenów leśnych,
- ochrony śródpolnych małych kompleksów leśnych które mogą stanowić remizę dla awifauny,
- ochrony cennych ekosystemów bagiennych i florystycznych znajdujących się w lasach (rejon wsi Obroty i Bogucino),
- uwzględnienia w gospodarce leśnej turystycznego zagospodarowania lasów, szczególnie w pasie nadmorskim i rejonie wsi Obroty, Bogucino i Rościęcino.

Lasy znajdujące się w strefie ochrony uzdrowiskowej należy traktować jako lasy ochronne. W momencie gdy Kołobrzeg przekroczy liczbę 50 000 mieszkańców lasy otaczające miasto w promieniu 10 km mogą zostać zaliczone do lasów ochronnych.

Szczegółowo o lasach ochronnych opisano w rozdziale 4.2.1. „Uwarunkowania środowiska przyrodniczego”.

5.5. TURYSTYKA

1. Cel wiodący: rozwój turystyki jako jednej z głównych funkcji gminy w warunkach bezwzględnej dominacji atrakcyjności turystycznej pasa nadmorskiego

Główne kierunki działań:

- wzmacnianie funkcji turystycznej w pasie nadmorskim (Dźwirzyno, Grzybowo) przy jednoczesnym wzbogacaniu o funkcje turystyczne atrakcyjnych terenów

poza pasem nadmorskim (rejon na południe od jeziora Resko Przymorskie, rejony związane z rzeką Parsętą, niektóre wsie korzystne dla agroturystyki),

- wykorzystanie dla celów rekreacji nadmorskiej miejscowości położonych na zapleczu pasa nadmorskiego – głównie Budzistowa, Zieleniewa, Korzystna, ale również w mniejszym zakresie innych położonych w południowej części gminy (Obroty, Bogucino),
- zagospodarowanie szlaków turystycznych pieszych, rowerowych, wodnych,
- modernizacja istniejącej bazy turystycznej i doprowadzenie do wysokich standardów,
- wzbogacenie istniejących rodzajów turystyki w oparciu o predyspozycje obszarów i doprowadzenie do różnorodności oferty turystycznej gminy. Oczekiwane rodzaje turystyki: wypoczynkowa, lecznicza, uzdrowskowa, morska z możliwością żeglugi przybrzeżnej, kwalifikowana – głównie rowerowa, piesza, wodna (kajakarstwo, żeglarstwo śródlądowe i morskie, wędkarstwo), agroturystyka,
- wydłużenie sezonu turystycznego poza okres letni – wymaga to stworzenia zainwestowania specyficznego i warunków do atrakcyjnego lub celowego pobytu w bazie turystycznej przystosowanej do przedłużonego sezonu,
- zapewnienie sprawnego działania wszystkich mediów infrastruktury technicznej,
- zapewnienie pełnej obsługi ruchu turystycznego, w tym komunikacyjnej, zapewnienie miejsc postojowych, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, bezpieczeństwa, informacji, itp.,
- utworzenie regionalnego centrum usług obsługi turystów w Dźwirzynie (centrum rekreacji turystyczno-sportowej),
- współpraca z sąsiednimi gminami i miastem Kołobrzeg w celu powiązania zagospodarowania przestrzennego i wzajemnie świadczonych usług.

W wyniku powyższych działań przewiduje się wzrost turystycznej bazy noclegowej w gminie, docelowo (2020 r.) do około 42700 miejsc przy 40000 miejsc w pasie nadmorskim.

2. Podstawowe zasady kształtowania funkcji turystycznej określają:

a) obszary do wykorzystania turystycznego, które stanowią:

- obszar pasa nadmorskiego z ośrodkami koncentracji potencjału turystycznego Dźwirzyno i Grzybowo o docelowej wielkości bazy noclegowej 20 tys. miejsc w Dźwirzynie i 20 tys. miejsc w Grzybowie. Miejscowości te predysponowane są do rozwoju form turystyki związanych z morzem, jak wypoczynek, talassoterapia, sporty wodne, lecznictwo uzdrowskowe.

Dodatkowo w Dźwirzynie w obrębie jeziora Resko Przymorskie można uprawiać śródlądową rekreację wodną (kajakarstwo, żeglarstwo, windsurfing, wędkarstwo).

Warunki terenowe, klimatyczne i przyrodnicze wschodniej części Dźwirzyna i w bezpośrednim sąsiedztwie brzegu morskiego sprzyjają rozwojowi lecznictwa uzdrowskowego.

Istniejący port można wykorzystać do małej żeglugi przybrzeżnej oraz wędkarstwa morskiego.

Rozwój turystyki należy ograniczyć poprzez wyłączenie z zainwestowania obszarów wydmych, leśnych oraz części polderów rzeki Błotnicy i wsi Grzybowo.

Wskazaniem jest ograniczenie zainwestowania przystani nadjeziornej do obecnych południowych granic i dopuszczanie do powstania drugiego podobnego obiektu z zapleczem u ujścia kanału Błotnicy do jeziora Resko Przymorskie.

Dźwirzyno nie powinno rozwijać się w kierunku południowym i wschodnim poza granice ustalane w obowiązującym planie. W tej miejscowości należy zlokalizować gminne centrum rekreacji turystyczno-sportowej składające się z basenów kąpielowych, hal sportowych, Aquaparku, boisk, obiektów rozrywki i rekreacji, itp.

W Grzybowie turystyka powinna być oparta głównie o wody brzegu morskiego, bazę mieszkalno – pensjonatową, oraz duży zespół urządzeń sportowo – rekreacyjnych.

Jako szczególną atrakcję turystyczną zmiana studium, sporządzana na podstawie Uchwały Nr XI/67 /2015 z dnia 27 października 2015 r., w ptn.-zach. części Grzybowa, na terenie UI-T, ustala lokalizację wielofunkcyjnego kompleksu hotelowo-rekreacyjnego z dopuszczalną budową tarasu widokowego związanego z obiektem hotelu oraz z dużym udziałem zieleni parkowej, którego założeniem powinno być zapewnienie, również w miesiącach pozasezonowych, warunków atrakcyjnego pobytu, wypoczynku i rekreacji.

- wieś Karcino – predysponowana do rozwoju agroturystyki i zabudowy letniskowej. W obrębie tej wsi funkcja turystyczna związana byłaby z użytkowaniem południowego brzegu jeziora Resko Przymorskie, szlaków rowerowego i samochodowego biegnących wzdłuż wybrzeża. Ponadto w oparciu o dobrze zachowany specyficzny układ siedlisk rolnych można stworzyć zaplecze sypialniane dla turystów, którzy będą korzystać z plaż Dźwirzyna (5 km) i wód jeziora. W zabudowie siedliskowej (agroturystyce), letniskowej i pozostałej można przyjąć, że będzie około 600 miejsc.
- wsie Budzistowo, Zieleniewo oraz Korzystno położone są w odległości 1,5 – 3,0 km od centrum Kołobrzegu, mogą więc pełnić funkcję „turystycznych sypialni” miasta Kołobrzeg. Ilość miejsc noclegowych określa się łącznie na około 1,6 tys. Podobną funkcję, ale w mniejszym zakresie mogą spełniać wsie Stramnica, Niekanin, Stary Borek, Nowy Borek.
- rejon Stare Miasto – Obroty – położony ponad dnem doliny Parsęty obszar w krajobrazie rolno-leśnym o cechach umożliwiających bliski kontakt z naturą (obszar dla potrzebujących ciszy, przestrzeni i natury) proponuje się zainwestowanie turystyczne na dużych działkach, takie jak pensjonaty z pełnym zapleczem rekreacyjno-sportowym, ośrodki jeździectwa, przystanie kajakowe nad rzeką Parsętą, itp.
- dla agroturystyki wyznaczono wsie o walorach i cechach sprzyjających tej funkcji - Obroty, Bogucino, Sarbia, Karcino, Korzystno, Zieleniewo-kolonia, Stary Borek, co nie jest wykazem zamkniętym.

Oprócz turystyki pobytowej i uzdrowiskowej zakłada się rozwój takich form turystyki jak: rowerowo–piesza, kajakowa, żeglarska (śródlądowa i morska) i wędkarska.

Projektuje się stworzenie następujących tras rowerowo–pieszych:

- trasa nadmorska – od centrum miasta (wg ustaleń dla miasta Kołobrzeg) ul. Wylotowa, w Grzybowie gruntowa droga nadmorska do Dźwirzyna, dalej ul. Wyzwolenia przez obecne tereny specjalne do wsi Mrzeżyno. Od tej trasy można zrobić pętle:
 - z centrum Dźwirzyna drogą przez polder rzeki Błotnicy, kładkę pieszo-rowerową do Głowaczewa dalej przez Karcino (*zrealizowana*),
 - z centrum Dźwirzyna przez polder Błotnicy do Grzybowa i do trasy nadmorskiej.
- trasa wzdłuż Parsęty – z centrum miasta drogą przy ogródkach działkowych wzdłuż rzeki Parsęty do wsi Budzistowo przez projektowaną kładkę, dalej przez tzw. Stare Miasto, wieś Obroty w kierunku południowym.

Rzeka Parsęta stanowi szlak kajakowy, który można uatrakcyjnić poprzez budowę przystani wodnej w Budzistowie i Rościęcinie.

Docelowo można stworzyć „obwodnicę kajakową”, która składała by się z odcinka rzeki Parsęty (Kołobrzeg – Rościęcino) poszerzonego kanału Stróżki, rzeki Błotnicy, jeziora Resko Przymorskie i wzdłuż brzegu morskiego prowadziłaby do Kołobrzegu. Długość tej trasy wynosi z brzegiem morskim około 35 km, a bez odcinka morskiego (odcinki rzeczno–jeziorne) około 24 km.

Przez gminę przebiegają drogi wojewódzkie ale ich końcowe lub początkowe odcinki nie sprzyjają rozbudowie wzdłuż nich obiektów obsługi turystów.

Bardzo dobrze funkcję obsługi ruchu turystycznego może spełniać motel we wsi Głęb czy zajazd w Budzistowie.

Podobne obiekty mogą powstać w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących z Kołobrzegu do Trzebiatowa i Gościna (w rejonie fabryki domów) oraz przy skrzyżowaniu drogi wojewódzką Kołobrzeg – Karlino z drogą powiatową do wsi Niekanin.

Na terenie gminy występują bardzo korzystne warunki rozwoju turystyki konnej. Istniejące już ośrodki w Budzistowie, Zieleniewie i Korzystnie (Grzybowo) oraz dobre warunki terenowe sprzyjają tej formie rekreacji z możliwością lecznictwa (hipoterapia).

Połączenie wielu form wypoczynku i rekreacji może stworzyć konkurencyjne w skali kraju standardy pobytu turystów i kuracjuszy.

- b) Specyficznym miejscem do rozwoju turystyki jest jezioro Resko Przymorskie. Ponieważ jezioro przecięte jest granicą administracyjną gmin Kołobrzeg i Trzebiatów dlatego najlepszym rozwiązaniem byłoby opracowanie wspólnej koncepcji zagospodarowania przybrzeżnych terenów wokół jezior pod kątem racjonalnego rozmieszczenia funkcji turystycznych.

Również wskazanym jest opracowanie szczegółowej koncepcji projektowej obszaru w rejonie kanału łączącego jezioro z morzem szczególnie pod kątem wykorzystania przebudowanej przystani rybackiej i nowych basenów do przybrzeżnej turystyki morskiej. Również można stworzyć nową przystań sportów wodnych (marinę jeziorną) w miejscu wypływu kanału z jeziora. Realizacja tych inwestycji znacznie uatrakcyjniła by zarówno Dźwirzyno jak i gminę.

Rozwój funkcji turystycznej w tym szczególnie turystyki uzdrowiskowej powinien odbywać się w ścisłej koordynacji z Kołobrzegiem. Dotyczy to zarówno turystów przebywających na terenie gminy i korzystających z usług Kołobrzegu, jak i turystów przebywających w Kołobrzegu i korzystających z plaż i szlaków gminy.

Rozwój turystyki powinien odbywać się w sposób świadomy, zorganizowany i profesjonalny. W tym celu należy określić rodzaje form turystycznych, które będą atrakcyjne w przyszłości, standardy obiektów i terenów, koncepcje architektoniczne i zagospodarowania. Może to nastąpić poprzez zlecenie odpowiednich projektów, studiów i koncepcji.

Należy przeprowadzić szeroką akcję informacyjną w zakresie uwarunkowań przyszłego rozwoju turystyki wśród osób i inwestorów, którzy będą zajmować się rozwojem turystyki. Jeżeli obecnie nie zapewni się możliwości lokalizacji wszystkich funkcji obsługujących turystę oraz odpowiedniego standardu wypoczynku to można się liczyć w przyszłości z wystąpieniem poważnych problemów.

Regionalne centrum usług obsługi turystów powinno powstać w Dźwirzynie. Winno być ono w części konkurencyjne dla miasta Kołobrzeg. Wynika to z faktu, iż tylko tutaj istnieją duże rezerwy terenowe będące własnością gminy, które można zainwestować zgodnie z wymogami funkcjonalnymi.

Gmina Kołobrzeg powinna być gminą bardzo specyficzną różniącą się od innych gmin nadmorskich. Wówczas tylko można będzie liczyć się z jej atrakcyjnością. Dlatego kładąc nacisk na rozwój turystyki należy równocześnie szeroko podjąć działania związane pośrednio z turystyką. Dotyczy to takich zagadnień jak właściwa komunikacja, miejsca postojowe i parkingi strzeżone, bezpieczeństwo wypoczywających, urządzenia sportowo rekreacyjne itp.

Ponieważ wyposażanie miejscowości turystycznych w infrastrukturę techniczną jest prawie zakończone, dlatego należy skupić się nad estetyzacją wsi, architekturą obiektów, wprowadzeniem zieleni wysokiej i średnio wysokiej w obrębie zainwestowanych terenów oraz od strony południowej Dźwirzyna i zachodniej Grzybowa.

Na terenie gminy powinna być produkowana zdrowa żywność, która mogłaby stanowić dodatkowy element atrakcyjności gminy.

3. Głównymi celami w zakresie turystyki do których powinien dążyć samorząd powinny być:

- zapewnienie warunków do rozwoju różnorodnych rodzajów turystyki, w tym morskiej i leczniczej, agroturystyki, z uwzględnieniem całej sfery obsługi turystów;
- zapewnienie sprawnego działania wszystkich mediów infrastruktury technicznej;
- stworzenie warunków do wydłużenia sezonu turystycznego m.in. poprzez budowę obiektów zadaszonych, np. aquaparku;
- nawiązanie ścisłej współpracy z gminami ościennymi i miastem Kołobrzeg w celu powiązania zagospodarowania przestrzennego i wzajemnego świadczenia usług;
- spowodowanie podniesienia standardu wypoczynku i bezpieczeństwa pobytu poprzez szeroko prowadzoną akcję informacyjną, szkolenia, dostarczanie dokumentacji, rozbudowa obiektów sanitarnych, kulturalnych, sportowych oraz organizację służb ochronnych.

5.6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Realizacja infrastruktury technicznej jest bardzo kosztowna i czasochłonna dlatego należy przyjąć odpowiednią gradację ważności poszczególnych mediów

(instalacji technicznych) oraz ich etapowanie. Docelowym założeniem standardu wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej jest możliwość korzystania przez mieszkańców i użytkowników obiektów w obrębie CAŁEJ GMINY z następujących elementów:

- wody doprowadzonej z sieci magistralnej,
- zasilania elektroenergetycznego pokrywającego potrzeby odbiorców,
- telefonii przewodowej I BEZPRZEWODOWEJ w pełnym zakresie potrzeb,
- odprowadzania ścieków komunalnych (sanitarnych) do oczyszczalni ścieków,
- stosowanie gazu lub elektryczności do celów grzewczych,
- dobrej dostępności komunikacyjnej (drogi o nawierzchni utwardzonej).

Poniżej przedstawione rozwiązania branżowe należy traktować jako działania strategiczne stanowiące podstawę do opracowań programowych i technicznych.

Dopuszcza się możliwość odstąpienia od przyjętych projektów o ile na etapie szczegółowego projektowania zaproponuje się lepsze, tańsze lub łatwiejsze realizacyjne rozwiązania.

Zmiana może nastąpić również w przypadku wystąpienia innych uwarunkowań.

Należy zachować normatywne odległości oraz zapewnić możliwość dojazdu w stosunku do głównych przewodów infrastruktury technicznej (gazociągi, linie elektroenergetyczne, magistrale wodociągowe i kolektory kanalizacyjne).

5.6.1. Telekomunikacja

Ze względów handlowych istnieją problemy ze sprecyzowaniem rozwoju telefonizacji gminy.

Na podstawie przeprowadzonych analiz można przyjąć następujące uwarunkowania i kierunki rozwoju:

1. Usługi telefonii komórkowej świadczyć będą wszystkie firmy operatorskie.
2. Podstawową barierą rozwoju telefonii jest wysoki koszt rozbudowy kablowych sieci telefonicznych.
3. Przy zastosowaniu nowoczesnych technologii można założyć, że dalsza telefonizacja nie będzie wymagała budowy nowych pomieszczeń pod urządzenia telekomunikacyjne.
4. Należy przypuszczać (brak danych), że rozbudowa telefonii będzie się opierać na budowie urządzeń tzw. dostępu abonenckiego (budowa światłowodowej sieci). Taka sieć pozwoli na świadczenia abonentom nie tylko usług oferowanych przez centrale cyfrowe lecz również usług szeroko pasmowych (teleinformatycznych) np. szybki Internet czy praca w domu, wideo na żądanie, telewizja kablowa cyfrowa.
5. Szacunek liczby abonentów telefonicznych (popyt w poszczególnych miejscowościach gminy przedstawiono w załączonej tabeli). Wynika z niego, że w 2010 r. ilość abonentów wynosiła by około 6050 przy wskaźniku telefonizacji (liczba abonentów na 100 mieszkańców) około 60,5 natomiast w 2020 r. przy 9534 abonentach wskaźnik ten wyniesie ok. 68.

		Stan potrzeb na koniec roku:				Ilość mieszkańców w w 2020 r.	Ilość turystów
		2010 r.		2020 r.			
		Ilość abonentów	Gęstość	Ilość abonentów	Gęstość		
1.	Bezpraw	2	50,0	10	50,0	20	
2.	Błotnica	50	52,6	70	63,6	110	

3.	Bogucino	100	48,8	120	54,5	220	
4.	Bogusławiec	70	53,8	80	53,8	150	
5.	Budzistowo	350	46,7	600	60,0	1 000	800
6.	Drzonowo	500	45,5	650	54,2	1 200	
7.	Dźwirzyno	600	60,0	1 100	73,3	1 500	20 000
8.	Głąb	4	50,0	4	50,0	8	
9.	Głowaczewo	50	50,0	60	60,0	100	
10.	Grzybowo	1 500	50,0	3 000	100,0	3 000	20 000
11.	Karcino	200	42,6	300	60,0	500	600
12.	Kądzierzyn	160	48,5	200	52,0	385	
13.	Korzystno	150	50,0	200	57,1	350	
14.	Niekanin	100	50,0	150	61,2	245	+ zakłady
15.	Nowogardek	70	53,8	80	60,6	132	
16.	Nowy Borek	50	50,0	70	58,3	120	
17.	Obrotły	170	48,6	300	100,0	300	300
18.	Przećmino	90	50,0	80	32,2	250	
19.	Rościszewo	150	50,8	180	60,0	300	
20.	Samowo	10	27,8	10	33,3	30	
21.	Sarbia	160	50,0	170	53,1	320	
22.	Stary Borek	160	50,0	200	52,6	380	500
23.	Stramnica	150	50,0	200	52,6	380	+ zakłady
24.	Zieleniewo	1 200	48,0	1 700	56,7	3 000	500
25.	Razem	6 046	49,1	9 534	58,7	14 000	42 700

6. W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
7. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.
8. W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do internetu – np. za pomocą sieci hotspotów.
9. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wszędzie tam gdzie nie jest to zakazane na podstawie przepisów odrębnych.

5.6.2. Gospodarka ściekami

W układzie kierunkowym istnieje możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych i produkcyjnych ze wszystkich miejscowości o zwartej zabudowie (z wyjątkiem m. Samowo) do oczyszczalni rejonowej w Korzyścienku.

Zaleca się przyjąć następującą koncepcję projektową:

Kądzielno – podłączone do przewodu tłoczącego DN 500 prowadzącego ścieki z Ustronia Morskiego do Grzybowa (zrealizowane).

Budzistowo – podłączone do systemu kanalizacji miejskiej Kołobrzegu (zrealizowane). Budzistowo - Stare Miasto w trakcie realizacji.

Dźwirzyno i Grzybowo – odprowadza ścieki do oczyszczalni rejonowej w Korzyścienku przy pomocy systemów grawitacyjno-pompowych przewodu tranzytowego DN 400 w Dźwirzynie i DN 500 w Grzybowie (zrealizowane). Rozbudowa wewnętrznej sieci w realizacji.

Zieleniewo – odprowadza środki do oczyszczalni rejonowej w Korzyścienku przy pomocy dwóch przepompowni i kolektora PCV 315 którym grawitacyjnie dopływają do kanalizacji miejskiej Kołobrzegu (zrealizowane). Kolonia Zieleniewo w trakcie realizacji.

Bogucino, Obroty, Stramnica, Niekanin – projektuje się odprowadzenie ścieków poprzez system grawitacyjno-pompowy do kolektora PCV 315 w Kołobrzegu (zrealizowane).

Drzonowo, Sarbia, Bogusławiec – ścieki odprowadzić do oczyszczalni rejonowej w Korzyścienku tłocząc je do sieci Grzybowa (w trakcie realizacji).

Karcino, Głowaczewo, Nowogardek – ścieki odprowadzić poprzez Stary Borek, Grzybowo do oczyszczalni rejonowej w Korzyścienku (w trakcie realizacji).

Stary Borek, Nowy Borek – ścieki odprowadzić do istniejącego kanału przy ul. Borkowskiej w Grzybowie (w trakcie realizacji).

Korzystno – ścieki odprowadzić poprzez przepompownię do oczyszczalni rejonowej w Korzyścienku, poprzez sieć kanalizacji m. Kołobrzeg (zrealizowaną), część za torami PKP do sieci Grzybowa (w trakcie realizacji).

Przećmino, Błotnica – ścieki odprowadzić drogą polną z Przećmina przez kolonię do projektowanego kolektora Rościęcino – Zieleniewo (w trakcie realizacji).

Rościęcino – ścieki odprowadzić do sieci Zieleniewa (zrealizowane).

W przypadku wsi Samowo oraz zabudowy rozproszonej należy dążyć do stosowania indywidualnych oczyszczalni i rozsączkowania, a tam gdzie jest to niemożliwe ścieki należy gromadzić w zbiornikach szczelnych i wywozić do oczyszczalni.

5.6.3. Zaopatrzenie w wodę

W okresie kierunkowym należy dążyć do zaopatrzenia w wodę mieszkańców i użytkowników gminy z rejonowego ujęcia wody „Bogucino – Rościęcino” poprzez zakłady uzdatniania wody - Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Kołobrzegu.

Poza siecią gminną mogą działać w oparciu o studnie indywidualne mieszkańcy w zabudowie rozproszonej. Samowo zostało włączone do sieci Sarbii.

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

Układ I – obsługuje miejscowości podłączone do przewodu tranzytowego Dn 800 z ZUW „Bogucino – Rościęcino”: Obroty, Niekanin, Stramnica, Budzistowo i docelowo Kądzielno.

Układ II – obsługuje miejscowości podłączone do przewodu tranzytowego Dn 350 i Dn 500 z ZUW „Bogucino - Rościęcino”: Bezpraw, Zieleniewo, Rościęcino, Przećmino i Błotnicę.

Układ III – obsługuje miejscowości zasilane przewodem DN 150 z sieci miejskiej miasta Kołobrzeg – Korzystno i część Zieleniowa.

Układ IV – obsługuje wsie zasilane przewodem DN 300 z sieci miejskiej Kołobrzegu (ul. Starynowska) – Grzybowo, Dźwirzyno, Nowy Borek, Stary Borek, Karcino, Nowogardek, Głowaczewo, Drzonowo, Sarbia, Bogusławiec (Samowo). W układzie tym działa jedna pompownia strefowa – Grzybowo.

Uwzględnić możliwość poprowadzenia magistrali wodociągowej z ujęcia „Bogucino – Rościęcino” do gminy Gościno.

5.6.4. Elektroenergetyka

Gmina Kołobrzeg zasilana jest w energię elektryczną poprzez 3 Główne Punkty Zasilania (GPZ) 110/15 KV zlokalizowane w Kołobrzegu (2) oraz w Gościnie. Wszystkie GPZ posiadają dwustronne zasilanie liniami 110 KV. Ponadto istnieje możliwość rezerwowego zasilania wsch. części gminy z GPZ Ustronie Morskie. Istniejące ilości sieci 110 KV oraz ich trasy przebiegów zapewniają perspektywiczne zaopatrzenie gminy w energię elektryczną oraz budowę dodatkowego GPZ w rejonie Grzybowa w celu pokrycia zwiększonego zapotrzebowania mocy. Stan sieci 110 KV jest dobry i nie wymaga modernizacji do 2010 r.

Linie średniego napięcia stanowią zamknięty układ zapewniający możliwość rezerwowego zasilania dla większości miejscowości.

Istniejąca sieć rozdzielcza SN umożliwia perspektywiczne zaopatrzenie w energię elektryczną dla całego obszaru gminy z wyjątkiem Grzybowa i Dźwirzyna.

W miejscowościach tych należy się liczyć z koniecznością:

1. Budowy GPZ w rejonie Grzybowa.
2. Budowy sieci kablowej SN w miejsce istniejących sieci napowietrznych SN kolidujących z zabudową. Dotyczy to przede wszystkim miejscowości Grzybowa.

Sieci zasilające odbiorców niskiego napięcia to głównie sieci napowietrzne. Są one w większości wsi w dobrym stanie. Tylko w miejscowościach silnie rozwijających się – Grzybowie Dźwirzynie, Korzystnie, Zieleniewie, Budzistowie i Niekaninie konieczna będzie modernizacja i rozbudowa.

Bilans zapotrzebowania mocy w okresie perspektywnym:

Przyjęto, że docelowa liczba mieszkańców wyniesie około 14 tys. w 2020 r. Średnie zapotrzebowanie mocy na jednego mieszkańca wyniesie 600 W.

Natomiast dla 42 700 turystów przyjęto średnie zapotrzebowanie 200 W/turystę.

Zapotrzebowanie mocy na okres perspektywy (do około 2010) wynosi:

$$(10\ 000 \times 0,6) + (30\ 000 \times 0,2) = 12\ 000\ \text{KV}$$

Zapotrzebowanie mocy na okres kierunkowym wynosi:

$$(14\ 000 \times 0,6) + (42\ 700 \times 0,2) = 16\ 940\ \text{KV}$$

Szczególnie wysoki przyrost obciążenia wystąpi w Dźwirzynie i Grzybowie i wyniesie:

$$(4\ 500 \times 0,6) + (40\ 000 \times 0,2) = 10\ 700\ \text{KV}$$

Stanowi to około 63 % obciążenia całej gminy i uzasadnia potrzebę budowy w tym rejonie GPZ.

W studium przyjęto możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych w obrębie wsi Karcino, Sarbia, Głowaczewo i Stary Borek oraz w rejonie wzniesień pomiędzy Stramnicą a Kądzielnem.

Ewentualnie można zlokalizować elektrownie wiatrowe na innych terenach, w południowej części gminy pod warunkiem zachowania odległości od istniejących i projektowanych obiektów związanych z pobytem ludzi oraz poza obszarami projektowanymi do ochrony.

5.6.5. Gazownictwo

Gaz może być doprowadzony do wszystkich wsi o ile zajdzie taka potrzeba **oraz zostały spełnione warunki techniczno- ekonomiczne określone przez zarządzającego siecią.**

Obecnie dostarczany jest on z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 Gorzysław – Kołobrzeg – Koszalin **eksploatowanego przez PSG Sp. z o.o.**

Wsie gminy zasilane są lub mogą być zasilane z tego gazociągu w gaz ziemny zaazotowany GZ-35 poprzez następujące trzy stacje redukcyjne:

- Stacja redukcyjn **o-pomiarowa** WC/SC Dźwirzyno zasila tylko wieś Dźwirzyno.
- Stacja redukcyjn **o-pomiarowa** WC/SC Zieleniewo —rejon obsługi: Zieleniewo, Korzystno, Grzybówo, Bezpraw
- **Stacja redukcyjno-pomiarowa W/C Sarbia;**
- ~~Rościęcino, Przećmino, Błotnica i Stramnica obsługiwane przez Petrico Karlino.~~
- Stacja redukcyjn **o-pomiarowa** WC/SC Kołobrzeg (ul. Koszalińska) —rejon obsługi: Kądzielno, Budzistowo, Niekanin, Obroty, Bogucino

Część miejscowości zasilana jest z gazociągów obsługiwanych przez Gen Gaz Energię.

~~W południowo-zachodniej części gminy z wybudowanej stacji redukcyjnej gazu WC/SC Sarbia można obsługiwać rejon: Drzonowo, Sarbia, Nowogardek, Głowaczewo, Karcino, Bogusławiec, Nowy Borek i Stary Borek. Stacja zasilana jest z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 Gorzysław — Gościno — Karlino.~~

Dla gazociągów ustala się strefę kontrolowaną dla poszczególnych typów obiektów określoną w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

W strefie kontrolnej obowiązuje:

- **zakaz zabudowy nie związanej z gazociągiem;**
- **zakaz sadzenia roślinności wysokiej (drzew i krzewów).**

Dla gazociągów ustala się:

- a) Możliwość budowy lub rozbudowy sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru;**
- b) Możliwość zasilania w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;**
- c) Możliwość zaopatrzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów socjalno- gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową, na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;**
- d) Możliwość lokalizacji sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg lub w terenach o innym przeznaczeniu (mieszkaniowym, usługowym, przemysłowym, terenach zielonych itd.);**
- e) Konieczność zachowania strefy kontrolowanej wzdłuż istniejących lub**

planowanych gazociągów o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi. W strefach kontrolowanych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. W szczególności w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania;

f) W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się lokalizowanie i budowę nowych sieci gazowych;

g) Tereny wchodzące w skład stref kontrolowanych gazociągów należy przeznaczyć jako tereny zieleni izolacyjnej;

5.6.6. Gospodarka odpadami stałymi

Na terenie gminy Kołobrzeg należy zlikwidować i zrehabilitować wszystkie wysypiska i składowiska odpadów stałych. Szczególnie dotyczy to wysypiska „Janiska” położonego we wsi Niekanin. Należy wprowadzić segregację odpadów stałych (szkło, tworzywa sztuczne, materiały budowlane, itp. pozostałe odpady).

Gospodarka odpadami powinna być oparta o istniejącą kompostownię w Korzyścienku i składowisko odpadów dla materiałów budowlanych, borowiny, pyłów dymnicowych i pozostałości z procesu kompostowania itp.

Składowisko takie powinno obsługiwać miasto i gminę i wskazanym jest zlokalizować je na obszarze gminy lub w jej sąsiedztwie. Trudno jest dobrze usytuować składowisko ze względu na uwarunkowania środowiska – duże obszary dolinne, pradolinne i podmokłe, budowę geologiczną. Na części byłej kopalni kruszywa w Nowogardku można dopuścić lokalizację składowiska odpadów budowlanych itp. Powyższe miejsce należy traktować jako jeden z wariantów.

Istnieją potencjalne możliwości lokalizacji składowiska odpadów poza strefami ochronnymi ujęcia wody „Bogucino – Rościęcino” (w południowej części gminy – rejon wsi Rościęcino - Błotnica). Dopuszcza się rezygnację z terenu unieszkodliwiania i składowania nieczystości stałych w tym rejonie (NU) na rzecz terenów rolnych bez prawa zabudowy lub zalesienie. Ostateczną decyzję należy podjąć na etapie sporządzania planu miejscowego.

Można przyjąć lokalizację wysypiska poza terenami gminy, wówczas teren projektowanego wysypiska w Nowogardku przeznaczyć pod rekultywację lub działalność gospodarczą.

5.6.7. Odprowadzanie wód opadowych

Odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowanych i przewidzianych do zagospodarowania na terenie Gminy Kołobrzeg wiąże się z ochroną wód powierzchniowych i podziemnych co wymusza wybudowanie układów kanałów deszczowych umożliwiających odprowadzenie wód opadowych z ulic, placów, parkingów i dachów.

Jednak na obszarze gminy nie funkcjonują zorganizowane systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków opadowych. Wody deszczowe odprowadzane są powierzchniowo, a istniejące gdzieś (głównie w centralnych częściach większych miejscowości jak Dźwirzyno, Grzybowo, Zieleniewo) fragmentaryczne odcinki kanałów deszczowych, odwadniają stosunkowo niewielkie powierzchnie ulic i terenów utwardzonych.

Na etapie opracowywania mpzp czy też projektów budowlanych układy kanalizacji deszczowej powinny być dostosowane do układu komunikacyjnego oraz uwzględnić możliwość grawitacyjnego odprowadzania ścieków deszczowych do

odbiornika. Jako odbiorniki ścieków deszczowych należy wykorzystać istniejące rzeki, kanały i rowy melioracyjne.

Przy planowaniu kanalizacji deszczowej na etapie mpzp i P.B. należy uwzględnić oczyszczanie ścieków opadowych odprowadzanych z ulic i parkingów.

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu należy stosować następujące zasady dotyczące urządzeń melioracyjnych:

- 1) Dla zachowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, w przypadku natrafienia na nie należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.***
- 2) W zakresie melioracji Inwestor ma obowiązek:***
 - prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich,***
 - w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu,***
 - właściciel gruntu (inwestor) nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie,***
 - jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu (inwestora) zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpłyną na grunty sąsiednie, wójt może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom;***
- 3) Urządzenia melioracji wodnych w rozumieniu ustawy Prawo wodne, są to urządzenia służące do regulacji stosunków wodnych celem polepszenia zdolności produkcyjnej gleby (art. 195 ustawy Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.310 z późn. zm.)). Optymalne stosunki wodne zapewniają prawidłowo zaprojektowane i wykonane urządzenia melioracyjne oraz ich bieżąca konserwacja i eksploatacja. Zaniechanie konserwacji urządzeń melioracyjnych lub ich zniszczenia może doprowadzić do zmiany stanu wody na gruntach, zmiany kierunku spływu wód, nadmiernego uwilgotnienia gleby, a także szkodliwie wpływać na inne nieruchomości i gospodarkę wodną.***
- 4) Należy w miarę możliwości zachować przepuszczalność gruntów, a tereny, które muszą być utwardzone – stosować w miarę możliwości nawierzchnie przepuszczalne.***

Na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych / np. Dźwirzyno, Grzybowo/ co utrudnia realizację zabudowy, należy rozważyć budowę kanalizacji deszczowo – drenażowej .

W celu minimalizacji średnic kanałów deszczowych, a tym samym nakładów inwestycyjnych i ilości odprowadzanych ścieków deszczowych do odbiornika, na etapie opracowywania mpzp czy też P.B należy rozważyć możliwość retencjonowania opadów deszczowych na terenie działki.

Zagospodarowanie wody na terenie działki może obejmować:

- wprowadzanie do gruntu,
- wykorzystanie do celów użytkowych.

Możliwość wybudowania odpowiednich urządzeń do retencjonowania i wsiąkania w grunt wody deszczowej pozwala na zastosowanie jednego z poniżej wymienionych systemów:

- infiltracja powierzchniowa bez retencji,
- infiltracja z retencją wody deszczowej na powierzchni terenu,
- infiltracja z retencją wody deszczowej pod ziemią – studnie chłonne, skrzynki rozsączające, rowy chłonne, drenaż poziomy.

Natomiast wykorzystanie wody opadowej do celów użytkowych to:

- podlewania roślin i warzyw w ogródkach przydomowych i trawników,
- utrzymywania czystości chodników i tarasów.

Należy podkreślić, że wykorzystywanie wody opadowej do podlewania zieleni i ogródków przydomowych poprawia warunki wodne w gruncie oraz zmniejsza zapotrzebowanie na wodę z sieci wodociągowej.

5.6.8. Komunikacja

Komunikacja kolejowa.

Adaptuje się istniejący układ sieci kolejowej w obrębie którego można dokonywać prace związane z działalnością PKP.

W obrębie wsi Korzystno – Korzyścienko przy szlaku kolejowym Kołobrzeg – Trzebiatów rezerwuje się teren pod lokalizację kolejowej stacji rozrządowej. Rezerwacja ma charakter czasowy do 2015 r. Jeżeli do tego czasu powyższa inwestycja nie znajdzie się w spisie zadań rządowych wówczas teren ten zostanie przeznaczony pod inne funkcje. W przypadku z rezygnacji z budowy stacji, teren ten przeznacza się pod działalność gospodarczą.

W przypadku likwidacji linii kolejowej Kołobrzeg – Trzebiatów, torowisko można przeznaczyć pod różnorodne funkcje o charakterze liniowym (nie można dopuścić do przegrodzenia szlaku w jakiegokolwiek postaci).

Komunikacja drogowa.

Zachowuje się istniejący układ sieci dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych. Sieć należy wzbogacić o połączenia drogowe z gminą Trzebiatów w rejonie Karcina, polepszyć połączenia południkowe w zachodniej części gminy (Dźwirzyno – Głowaczewo, Przećmino – Korzystno) oraz połączenie miejscowości Budzistowo przez rzekę Parsętę z południową częścią miasta Kołobrzeg i Zieleniewa z Grzybowem drogą polną o kierunku SE-NW. Wszystkie drogi wymagają modernizacji tak w zakresie szerokości jezdni jak i regulacji łuków poziomych i nawierzchni.

Dla dróg wojewódzkich poza obszarami istniejącej zabudowy należy przyjmować jako minimalną szerokość wynikającą z przepisów odrębnych dla poszczególnych klas dróg w liniach rozgraniczenia o ile inaczej nie stanowią ustalenia szczegółowe.

Dla dróg powiatowych poza obszarami istniejącej zabudowy należy przyjmować jako minimalną szerokość wynikającą z przepisów odrębnych dla poszczególnych klas dróg.

Drogi krajowe

W granicach zmiany studium uwarunkowań nie występują drogi krajowe. Granica gminy na odcinku miejscowości Kądzielno przylega do drogi krajowej nr 11.

Obecnie prowadzone są prace studialne nad przebiegiem dróg krajowych nr 6 i nr 11 w obrębie gminy i miasta Kołobrzeg. Jednak na obecnym etapie nie sprecyzowano

ich przebiegu, a zakres uchwały inicjującej sporządzenie zmiany studium nie określał obszaru przebiegu drogi krajowej jako przedmiotu zmiany.

Nie mniej wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 163 Kołobrzeg – Karlino – Wałcz, na odcinku od granicy m. Kołobrzeg do Niekanina stwarza się w studium warunki do ewentualnej lokalizacji odcinka drogi krajowej łączącej z m. Kołobrzeg projektowany węzeł drogi krajowej nr 11 (w rejonie Niekanina).

Pas terenu wzdłuż drogi wojewódzkiej na odcinku planowanym pod zainwestowanie będący sumą szerokości pasa drogowego drogi wojewódzkiej 25 m i dodatkowego pasa szerokości 50 m przeznaczonego pod drogę krajową oraz pozostały teren poprzednio przeznaczony pod zabudowę wzdłuż drogi wojewódzkiej pozostawia się w użytkowaniu rolniczym.

Drogi wojewódzkie.

Nr 163 Kołobrzeg – Karlino - Wałcz - linia rozgraniczenia 25,0 m, ograniczyć podłączenia indywidualne do drogi poprzez ich grupowanie. Na odcinku „Janiska” wskazanym jest wprowadzenie chodnika i ścieżki rowerowej po stronie wschodniej (teren miasta) następnie na wysokości pętli autobusowej przejście na drugą stronę (zachodnią) i dalej chodnik ze ścieżką rowerową do drogi powiatowej do Niekanina. Klasa drogi G-GP.

Nr 162 – od drogi 102 Rościcino – Świdwin – Zarańsko, klasa drogi „G”, szerokość zgodnie z przepisami odrębnymi – 25,0 m.

Nr 102 Kołobrzeg – Trzebiatów – Międzyzdroje , zalecana linia rozgraniczenia 25,0 m, budowa chodnika na odcinkach zabudowanych, klasa drogi „G”, szerokość zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obsługa komunikacyjna każdego projektowanego obszaru przyległego do drogi powinna być zorganizowana w całości na terenie wewnętrznym, a włączenie do drogi wojewódzkiej o ile pozwalają na to warunki terenowe winno być jedno.

Należy dążyć do doprowadzenia parametrów technicznych dróg wojewódzkich oraz ich pasów drogowych do wielkości normatywnych określonych w przepisach odrębnych.

Drogi powiatowe.

Nr **0152 Z** Kołobrzeg – Dźwirzyno, zalecana linia rozgraniczenia min. 20,0 m, złagodzenie łuków poziomych w rejonie oczyszczalni (teren miasta) i „trójkąta” w Grzybowie. Wskazanym przeniesienie jezdni na południe a istniejącego parkingu nadmorskiego na północ na odcinku istniejącego parkingu pomiędzy Grzybowem a Dźwirzynem.

W Dźwirzynie drogę poprowadzić obwodnicą wykorzystując alternatywnie (tymczasowo) odcinek ulicy Piastowskiej. Dalej połączyć z Mrzeżynem budując nowy most.

Wszędzie gdzie jest to możliwe lokalizować parkingi wzdłuż drogi.

Nr **0283 Z** od drogi wojewódzkiej nr 163 przez Niekanin, Obroty, Bogucino do wsi Pustary i Ząbrowo. Zalecana szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20 m, złagodzić łuki poziome, poszerzyć jezdnie.

Nr **0310 Z** Kołobrzeg przez Korzystno do Karcina – zalecana szerokość w liniach rozgraniczenia min. 20,0 m, konieczność złagodzenia wielu łuków poziomych oraz połączenie z miejscowością Bieczyno w gminie Trzebiatów. Wskazana budowa chodnika.

Nr **0256 L** na odcinku Korzystno – Przećmino – Błotnica wymaga przebudowy.

Nr **0276 L** od drogi wojewódzkiej nr 163 – Stramnica – Stojkowo, wymaga przebudowy.

Nr **0252 L** Korzyścienko – Korzystno (łącząca drogi powiatowe nr 101 i 102) powinna stać się drogą gminną rozdzieloną projektowaną kolejową stacją rozrządową.

Nr **0252 L** Drzonowo– Bogusławiec (do drogi wojewódzkiej nr 102), istniejąca droga asfaltowa – zmiana przebiegu drogi w stosunku do oznaczeń na mapie.

Pozostałe drogi powiatowe: 0253Z Karcino-Nowogardek, 0251Z Grzybowo-Stary Borek, 0257Z - Głęb – Gościno, 0259Z Rościęcino- Rzesznikowo i 0282Z Kołobrzeg-Budzistowo przedstawiają zróżnicowany stan techniczny i wymagają przebudowy, szczególnie w zakresie parametrów technicznych oraz poszerzenia pasa drogowego. Dopuszcza się zmianę klasy z drogi zbiorczej na drogę lokalną.

- Przebudowa i modernizacja pozostałych dróg powiatowych.
- Drogę zakładową Dźwirzyno – Głowaczewo prowadzącą przez polder rzeki Błotnicy wskazanym jest przekształcić w drogę powiatową o szerokości w liniach rozgraniczenia około 15 -20,0 m uwzględniając konieczność złagodzenia łuków poziomych.
- Należy połączyć mostem przez rzekę Parsętę miejscowość Budzistowo z południową częścią miasta Kołobrzeg.
- W celu uniknięcia przejazdu przez miasto Kołobrzeg z południa na Grzybowo zakłada się wykorzystanie istniejącego połączenia drogą polną z centrum Zieleniewa w kierunku Korzyścienka do drogi powiatowej Kołobrzeg – Dźwirzyno (w rejonie oczyszczalni).

Drogi gminne – modernizacja, przebudowa. Jako minimalna klasę dróg gminnych należy przyjmować dojazdową.

Urządzenia obsługi komunikacji.

Adaptacja zajazdu we wsi Głęb, możliwość budowy stacji paliw i zajazdu w rejonie skrzyżowania dróg wojewódzkich nr 162 i 102 (fabryka domów) oraz drogi wojewódzkiej nr 163 i drogi powiatowej we wsi Niekanin oraz drogi wojewódzkiej nr 163 i drogi powiatowej nr 0282Z (do Budzistowa).

Problemem w zakresie obsługi komunikacyjnej są parkingi w strefie nadbrzeżnej miejscowości Dźwirzyno i Grzybowo.

W Grzybowie należy lokalizować je głównie wzdłuż zewnętrznych „sięgaczy” (rejon przepompowni, rejon dawnej fabryki mączki rybnej na styku z terenami miasta Kołobrzeg) lub w strefie oczyszczalni ścieków.

W Dźwirzynie należy wykluczyć z ruchu tranzytowego ul. Wyzwolenia, a parkingi lokalizować wzdłuż obwodnicy po północnej stronie i w rejonie przepompowni ścieków. Czasowo do tego celu należy przystosować ul. Piastowską (w trakcie procesu realizacyjnego).

Zaleca się nie przeznaczanie na inne cele parkingów wyznaczonych w planie miejscowym Dźwirzyna i Grzybowa.

Problematyka ścieżek rowerowych została opisana w rozdziale „Turystyka”.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM.

Na terenie gminy głównym przedsięwzięciem celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym będzie rozbudowa dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Zakłada się w ramach wariantowych rozwiązań komunikacji drogowej prowadzonych przez GDDKiA Oddział w Szczecinie poprowadzenie przez teren Gminy dróg krajowych nr 6 i nr 11. Ponieważ zagadnienie to nie było objęte zakresem zmiany

studium, stąd na rysunku studium zaznaczono trasy przebiegu tych dróg, ale jest to traktowane jako informacja, a nie jako element projektowy.

Na obecnym etapie brak jest podstaw do określenia przebiegu drogi krajowej nr 6 i nr 11.

7. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE.

Na terenie gminy występują następujące obszary dla których występuje obowiązek sporządzenia planów miejscowych:

- obszary wymagające przeprowadzenia scaleń oraz podziałów nieruchomości, uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z użytkowania rolniczego na cele nierolnicze zgodnie z art.7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- obszary rozmieszczenia obiektów handlowych wielkopowierzchniowego o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²,
- obszary przestrzeni publicznej.

Z wyjątkiem niedużego obszaru położonego w obrębie Korzystno (rejon oczyszczalni – Korzyścienko) cała gmina objęta jest planami miejscowymi.

Gmina zamierza systematycznie dokonywać zmiany obowiązujących planów miejscowych (obecnie w trakcie opracowania – część Dźwirzyna, obręb Zieleniewo i obręb Budzistowo, *pln.-zach. fragment Grzybowa - Uchwała Nr XLV/300/14 z dnia 15 września 2014 r.*).

8. OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.

Nie zakłada się przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej i dróg).

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze związane są z budową infrastruktury technicznej, dróg (obwodnic drogi wojewódzkiej) oraz zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej.

Ponieważ za wyjątkiem niedużego obszaru położonego w obrębie Korzystno (rejon oczyszczalni – Korzyścienko) cała Gmina objęta jest planami miejscowymi, dlatego zagadnienie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze nie stanowi problemu planistycznego. Zmiany dodatkowych niewielkich powierzchni będą dokonywane w ramach zamierzonych systematycznie dokonywanych zmian obowiązujących planów miejscowych (obecnie w trakcie opracowania – część Dźwirzyna, obręb Zieleniewo i obręb Budzistowa).

9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI.

Nowymi obszarami wymagającymi przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (poza wyznaczonymi w obowiązujących planach) mogą być duże tereny przeznaczone w studium pod zainwestowanie.

10. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M².

Ze względu na bliskie położenie gm. Kołobrzeg w stosunku do m. Kołobrzeg, w którym znajduje się większość przestrzeni publicznych, z których korzystają

mieszkańcy Gminy, na terenie Gminy nie występują obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie przestrzeni publicznej. W pewnym sensie znaczenie takie spełniają tereny szkolne, tereny rekreacji w tym tereny turystyczne i usługowe w Dźwirzynie, Grzybowie i Budzistowie oraz parki i boiska wiejskie.

Projektuje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w rejonie Budzistowa i Rościęcina. W tym celu między innymi dokonuje się zmiany studium uwarunkowań.

11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I ICH REKULTYWACJI.

W obrębie zabudowanych terenów przekształceń i rehabilitacji wymagają przede wszystkim:

- powojenna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z płaskimi dachami,
- powojenna zabudowa ferm i dużych obiektów hodowlanych oraz zaplecza PGR.

Dotyczy to przede wszystkim wsi: Budzistowa, Drzonowa i Rościęcina, .

Ważnym zagadnieniem jest uporządkowanie układów przestrzennych wsi poprzez wprowadzenie zabudowy plombowej, likwidację zniszczonej zabudowy i uporządkowanie niezagospodarowanych działek.

Rekultywacja dotyczy głównie wyrobisk ziemnych, których na terenie Gminy jest kilka. Wyrobiska te w zależności od położenia, można zalesić, wykonać stawy rybne lub przeznaczyć pod urządzenia rekreacji.

13. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.

Na terenie gminy teren zamknięty obejmuje linię kolejową.

14. WNIOSKI WYNIKAJĄCE ZE STUDIUM DLA INSTYTUCJI I SAMORZĄDÓW.

Wnioski wynikające ze studium można podzielić na wnioski zewnętrzne a więc dotyczące jednostek i instytucji znajdujących się poza obszarem gminy i wnioski wewnętrzne dotyczące głównie działań samorządu lokalnego.

Wnioski zewnętrzne.

Miasto Kołobrzeg

Bardzo szeroka współpraca w zakresie obsługi mieszkańców gminy (oświata, zdrowie, zatrudnienie) oraz obiektów i urzędzeń warunkujących sprawne działanie miasta (infrastruktura techniczna – oczyszczalnia ścieków, kompostowanie, ujęcia wody).

Probleмами wymagającymi podjęcia pilnych działań są:

- Lokalizacja rejonowego składowiska odpadów na terenie gminy Kołobrzeg lub poza gminą.
- Lokalizacja kolejowej stacji rozrządowej w rejonie wsi Korzyścienko – Korzystno.

- Problemem jest przebieg ruchu tranzytowego na kierunku E – W i S – W. Dotychczasowy przebieg trasy przez bagna, torfowiska i ogrody działkowe jest nierealny.
- Wykonanie połączenia drogowo – mostowego przez rzekę Parsętę w rejonie Budzistowa.
- Udrożnienie ulicy Wylotowej w celu lepszego połączenia Grzybowa z Kołobrzegiem.
- Podjęcie działań w celu realizacji strefy ochronnej oczyszczalni ścieków i kompostowni.
- Utworzenie ścieżek rowerowych wzdłuż wybrzeża i rzeki Parsęty.
- Utworzenie pasa zieleni pomiędzy Kołobrzegiem i Grzybowem.

Gmina Trzebiatów

- Uwzględnić koncepcję zagospodarowania przestrzennego terenów nad jeziorem Resko Przymorskie.
- Uwzględnić obszary chronione na styku gmin.
- Uwzględnić połączenia drogowe i turystyczne.

Gmina Gościno, Gmina Dygowo

- Uwzględnić projektowany obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty” oraz szlaki turystyczne.

Naczelny Lekarz Uzdrawiska Kołobrzeg

- Wskazaniem jest dokonanie zmian przebiegu granicy (***Usuwa się zapis*** - strefy ochrony uzdrowskiej „C”) strefy ochrony geologicznej złóż wód solankowych oraz zapisu uwarunkowań zakazów i nakazów zgodnie z rzeźbą terenu i jego zainwestowaniem.

Nadleśnictwo Gościno

1. Uwzględnić w planach urządzenia lasów projektowane do ochrony obszary i obiekty. Dotyczy to przede wszystkim lasów położonych we obrębie doliny Parsęty (wraz ze zboczami i strefą przykrawędziową).
2. W trakcie prac nad nowym planem urządzenia lasów przeprowadzić szczegółową inwentaryzację wartości przyrodniczych występujących w lasach. Dotyczy to przede wszystkim gniazdowania ptactwa oraz cennych biotopów, szczególnie bagiennych i torfowych.
3. W trakcie bieżących prac leśnych należy zachować cenne obiekty przyrodnicze, takie jak:
 - bagna i torfowiska śródleśne,
 - piękne krajobrazowo ściany lasów,
 - starą śródleśną aleję brzożową położoną w Dźwirzynie wzdłuż dawnej drogi łączącej Dźwirzyno z Grzybowem.
4. W przyszłym planie urządzenia lasów do lasów ochronnych włączyć wszystkie lasy znajdujące się w odległości do 10 km od granic Kołobrzegu (jeżeli liczba mieszkańców przekroczy 50 000).

Wojewoda Zachodniopomorski

- podjąć działania w celu objęcia ochroną wyznaczonych obszarów i obiektów po wcześniejszym szczegółowym sprecyzowaniu uwarunkowań ochrony. Ponadto należy podjąć decyzję o zakwalifikowaniu dodatkowych dróg zgodnie z kompetencjami.

Marszałek Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego

- uwzględnić w planach i studiach strategii rozwoju województwa ustalenia studium.

Zakład Energetyczny Koszalin

- uwzględnić w planach rozwojowych główne założenia studium w tym lokalizację w perspektywie GPZ Grzybowo w zachodniej lub północnej części gminy.

Zakład Gazowniczy Koszalin

- uwzględnić w planach rozwojowych założenia gazyfikacji gminy.

Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie

- podjąć działania w celu modernizacji dróg wojewódzkich.

Urząd Morski w Słupsku

- uwzględnić ogólne ustalenia studium, uwarunkowania i kierunki zagospodarowania w pasie nadbrzeżnym.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie.

- Spowodować wykonanie szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej, głównie w zakresie szaty roślinnej i świata zwierząt.
- Przygotować materiały do wydania przez Wojewodę Rozporządzenia w sprawie powiększenia obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” oraz określenia nowych aktualnych warunków zagospodarowania i użytkowania terenów.
- Przygotować dokumentację, na podstawie której zostanie utworzony obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty” (Rozporządzenie Wojewody).
- Wszystkie cenne przyrodniczo obiekty na terenie gminy, które zostały wytypowane do ochrony powinny zostać szczegółowo rozpoznane i po ewentualnej korekcie należy podjąć formalne działania w celu otoczenia ich ochroną prawną (podać ochronie poprzez Wojewodę lub Radę Gminy).
- Należy wprowadzić oznakowanie wszystkich objętych ochroną prawną obiektów i obszarów.

Wnioski wynikające ze zmiany studium można podzielić na wnioski zewnętrzne, a więc dotyczące jednostek i instytucji znajdujących się poza obszarem gminy i wnioski wewnętrzne dotyczące głównie działań samorządu lokalnego.

Wnioski zewnętrzne.

Wytyczne dla Urzędu Gminy i planów zagospodarowania przestrzennego

Wnioski wewnętrzne do działań władz samorządowych.

1. Należy zapoznać wszystkich kierowników działów i jednostek podrzędnych Urzędów Gminy z ustaleniami studium. Kierownicy powinni podjąć działania w celu realizacji poszczególnych ustaleń.
2. Bardzo ważną sprawą jest przygotowanie planów miejscowych dla obszarów dla których potrzeba sporządzenia wynika z przepisów szczególnych lub na których realizowane będą zadania lokalne lub ponadlokalne. Ze względów formalno-prawnych nie jest wskazany wykonanie planu zagospodarowania przestrzennego całej gminy. Zaleca się wykonanie planów następujących miejscowości:
 - Dźwirzyno i Grzybowo w pierwszej kolejności (zrealizowane),
 - Zieleniewo i Budzistowo (w trakcie realizacji),

- Korzystno, Niekanin, Stramnica – w dalszej kolejności.
- Dla zespołu wsi Karcino – Głowaczewo wskazanym jest opracowanie planu po wykonaniu studium zagospodarowania obszarów przylegających do jeziora Resko Przymorskie (łącznie z gminą Trzebiatów).
- Dla wsi Korzystno i Korzyścienko wskazanym jest opracowanie planu w przypadku podjęcia decyzji o budowie kolejowej stacji rozrządowej lub rozpoczęciu realizacji dzielnicy przemysłowo – magazynowej.
3. W zakresie infrastruktury technicznej należy się skupić przede wszystkim na następujących przedsięwzięciach:
 - dokończyć kanalizację sanitarną Zieleniewa, Dźwirzyna, Grzybowa i Budzistowa,
 - w pierwszej kolejności realizować system kanalizacji sanitarnej Bogucino – Niekanin – Kołobrzeg,
 - podłączyć do oczyszczalni ścieków w Drzonowie wieś Sarbię,
 - wykonać kanalizację sanitarną we wsi Karcino
 - wykonać system zaopatrzenia w gaz zachodniej części gminy.
 4. Należy podjąć działania w celu zabezpieczenia terenów pod obiekty infrastruktury technicznej:
 - lokalizacja GPZ w rejonie wsi Grzybowo,
 - lokalizacja składowiska odpadów stałych na terenie dawnego poligonu w Błotnicy.
 5. Podjąć działania na różnych szczeblach w celu spowodowania podwyższenia klas czystości wód płynących zlewni rzek Parsęty, Błotnicy, Dębosznicy i Regi.
 6. W zakresie turystyki należy wyznaczyć szlaki turystyczne łącznie z miastem Kołobrzeg i gminą Trzebiatów.
Ponadto wskazanym jest opracowanie programu rozwoju turystyki. Głównymi celami takiego programu powinny być:
 - a) zaproponowanie inwestorom różnych form zagospodarowania turystycznego (założenia architektoniczne, przestrzenne, funkcjonalne) wskaźników standardów oraz przykładowych rozwiązań,
 - b) przedstawienie graficzne ofert lokalizacyjnych,
 - c) określenie kierunków rozwoju turystyki w Polsce północnej i w Europie do których należy dążyć w przyszłości.
 7. Podjąć działania w celu otoczenia ochroną prawną proponowanych w studium wartościowych obiektów i obszarów.
 8. Wskazanym jest opracowanie ze względów formalnych strategii rozwoju gminy. Strategię taką nieomal w całości można opracować w oparciu o powyżej opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg” poprzez syntezę poszczególnych działań i dodanie uszczegółowionych zagadnień gospodarczych oraz ekonomiczno – finansowych.
 9. Nawiązać współpracę z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie w sprawie podjęcia działań w celu ochrony obiektów i obszarów określonych w studium.
 10. Przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić proponowane w studium formy ochrony obiektów i obszarów. Ponadto należy dążyć do ochrony obiektów (aleje, szpalery drzew, oczka wytopiskowe, zadrzewienia śródpolne, itp.) nieobjętych ochroną prawną, ale stanowiących duże wartości przyrodnicze. Ochrona powinna polegać na nie zainwestowaniu tych obszarów oraz na nie dokonywaniu ich przekształceń.

11. Szczególną uwagę należy zwrócić na dolinę rzeki Parsęty. Powinna być ona chroniona ze względów krajobrazowych (obszar chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”) oraz ze względu na liczne miejsca występowania cennych gatunków awifauny i roślin. W rejonie Budzistowa planowanie ewentualnej zmiany obecnego użytkowania łąk dolinnych wymaga szczegółowego rozpoznania florystycznego (miejsca gniazdowania cennych gatunków ptaków).
12. Pas wydm nadmorskich jest chroniony w ramach pasa technicznego Urzędu Morskiego. Istotną jednak sprawą jest ograniczenie zainwestowania oraz dokonywanie zmian istniejącego użytkowania obszaru polderowego położonego w obrębie wsi Dźwirzyno i Grzybowo. Dotyczy to przede wszystkim terenów, na których występują zwierzęta i rośliny podlegające ochronie gatunkowej.

15. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTOWYCH.

Zmieniane Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Kołobrzeg zostało wykonane na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., a więc ustawy już nieaktualnej. Nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła istotne zmiany w sporządzaniu studium. Również w okresie 10 lat które upłynęły od uchwalenia studium zmienionych zostało wiele przepisów odrębnych, których ustalenia i uwarunkowania powinny zostać zawarte w studium. Dotyczy to szczególnie przepisów z zakresu ochrony środowiska, ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, uzdrowisk, ochrony terenów rolnych i leśnych itd. W związku z tym zaistniała potrzeba dokonania zmian lub korekt zapisów ogólnych studium odnoszących się nie tylko do obszarów ale również do definicji pojęć, które muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnie w zakresie prawa budowlanego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ze względu na brak zdefiniowania niektórych pojęć użytych w studium, powodujących wątpliwości interpretacyjne dokonano stosownych uzupełnień.

Bardzo duże znaczenie ma wprowadzenie graficzne obszarów Natura 2000 oraz określenie uwarunkowań z tego wynikających.

Oprócz wprowadzenia zmian zapisów ogólnych, dokonane zostały zmiany szczegółowe dla 5 obszarów. Wynikają one z wniosków inwestorów, Gminy oraz instytucji opiniujących. Chodzi głównie o lokalizację inwestycji, które spowodują rozwój gospodarczy Gminy oraz zwiększą zatrudnienie, a jednocześnie trudno je zlokalizować na terenie m. Kołobrzeg (ograniczenie rezerw terenowych oraz duże powierzchnie objęte ochroną).

W obrębie 4 terenów (za wyjątkiem Zieleniewa) lokalizowana jest działalność gospodarcza z zakresu usług, produkcji, składów, magazynów. Tylko w Zieleniewie w miejsce działalności usługowej w części uciążliwej zlokalizowana ma być zabudowa mieszkaniowa.

Budzistowo

Teren objęty zmianą studium położony jest w obrębie Budzistowo, w rejonie skrzyżowania drogi powiatowej prowadzącej do Budzistowa i drogi wojewódzkiej nr 163 Kołobrzeg - Białogard – Wałcz. Projektowane zainwestowanie obejmuje pas terenu przylegający do drogi powiatowej zgodnie z rysunkiem zmiany studium

i oznaczeniem „UC,UW,P”, w tym obszar istniejącego ośrodka gminnego na którym dopuszcza się lokalizację usług publicznych.

Na terenie objętym zmianą dopuszcza się lokalizację zabudowy usług wielofunkcyjnych, w tym zabudowę usług administracji i rozrywki, zabudowę obiektami handlowymi w tym o pow. sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej - magazyny, hurtownie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i obsługującą komunikację. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi powiatowej prowadzącej do Budzistowa.

Pas terenu wzdłuż drogi wojewódzkiej na odcinku planowanym pod zainwestowanie będący sumą szerokości pasa drogowego drogi wojewódzkiej 25 m i 50 m ewentualnej drogi krajowej oraz pozostały teren poprzednio przeznaczony pod zabudowę wzdłuż drogi wojewódzkiej pozostawia się w użytkowaniu rolniczym.

Część terenu miejscowości znajduje się w obrębie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007).

Miejscowość obejmuje obszar oraz teren górniczy „Kołobrzeg II” utworzony dla złoża leczniczych wód mineralnych.

Teren objęty zmianą studium wybitnie predysponuje do zainwestowania go funkcjami związanymi z działalnością usługową i gospodarczą magazynowo - składową (pełna infrastruktura techniczna).

Rościęcino

Teren nr 1- w obowiązującym planie miejscowym tereny zmieniane przeznaczone są częściowo od strony drogi pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część na cele rolnicze. Zmiana dotyczy głównie gruntów będących własnością Gminy i ich przeznaczenia pod wielofunkcyjną działalność gospodarczą. Jest to teren rolniczy położony przy drodze wojewódzkiej Rościęcino-Zarańsko i drodze prowadzącej do wsi. Posiada w pobliżu pełną infrastrukturę techniczną.

Teren nr 2 - Zmiana dotyczy przeznaczenia terenów rolniczych pod działalność gospodarczą - baza , produkcja, magazyny - zamiast terenu położonego w rejonie obniżenia terenowego pierwotnie wskazanego pod zmianę studium. Nowy teren położony jest pomiędzy drogą wojewódzką nr 102 Kołobrzeg – Trzebiatów – Międzyzdroje i drogą gminną, a jego zmiana wynika z nowego stanowiska wnioskodawcy zainteresowanego budową zakładu w którym chce prowadzić działalność gospodarczą i likwidację zakładu produkcyjnego w Grzybowie (w strefie nadmorskiej).

Nowogardek

Grunty obrębu Nowogardek objęte zmianą przeznaczone są w obowiązującym planie zagospodarowania jak i w studium pod tereny unieszkodliwiania i składowania nieczystości stałych. Obecnie nie ma potrzeby rezerwowania terenów na takie cele, ponieważ nieczystości z terenu gminy wywożone są na kompostownię w Korzyścienku i składowisko odpadów poza terenem gminy. Zmiana dotyczy przeznaczenie terenów byłej żwirowni i nieużytków pod działalność gospodarczą.

Zieleniewo

Teren w obrębie Zieleniewa objęty zmianą studium o małej powierzchni (około 0,8 ha) zarówno w obowiązującym planie jak i w studium przeznaczony jest pod działalność gospodarczą, a zmiana dotyczy przeznaczenia tego terenu na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami. Będzie to bardzo korzystne dla środowiska i terenów przyległych ze względu na nieuciążliwą funkcję zabudowy mieszkaniowej.

Kądzielno

Zmienione w 2011 r. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gm. Kołobrzeg dla części obrębu kądzielno dotyczyło niewielkiej powierzchni (około 16,0 ha).

W obrębie działek 7/2, 7/3, 7/4 ustala się zgodnie z tekstem i rysunkiem zmiany studium oraz oznaczeniem „UC,UW,P” – jako dominujące tereny rozmieszczenia:

1. obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²,
2. obiektów usług wielofunkcyjnych w tym obiektów handlowych, gastronomii, rozrywki, rekreacji, administracji, wystawiennicze, hotelowe, rzemiosła usługowego;
3. obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastrukturę techniczną, infrastrukturę telekomunikacyjną i drogową z zapleczem obsługi podróżnych oraz zieleni izolacyjną, małą architekturę, obiekty reklamy;
4. składów, magazynów, usług obsługi podróżnych - teren obsługi komunikacji samochodowej.

~~AKTUALNA ZMIANA – 2012 R.~~

Zmiana Studium przyjęta Uchwałą Nr XXII/149/2012 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 20 listopada 2012 r.

Obszar objęty zmianą studium położony jest w obrębie Budzistowo. Jest to pas terenu przylegający do drogi wojewódzkiej i na krótkim odcinku do drogi powiatowej prowadzącej od drogi wojewódzkiej do Budzistowa i wyznaczony przestrzennie zgodnie z rysunkiem studium.

1. ZGODNIE Z TEKSTEM I RYSUNKIEM ZMIANY STUDIUM ORAZ OZNACZENIEM „UC,UW,P-I”
Przyjmuje się jako dominujące tereny rozmieszczenia:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²,
- 2) obiektów usług wielofunkcyjnych w tym obiektów handlowych, gastronomii, rzemiosła usługowego;
- 3) składów, magazynów, hurtowni i obsługi komunikacji samochodowej;
- 4) obiektów i urządzeń związanych z obsługą terenu w tym: infrastrukturą techniczną, infrastrukturą telekomunikacyjną i drogową oraz zielenią, małą architekturą i obiektami reklamy.

2. WZDŁUŻ DROGI WOJEWÓDZKIEJ NR 163 KOŁOBRZEG - BIAŁOGARD – WAŁCZ

Pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu pas terenu szerokości 50 m (R) w którym znajdują się sieci infrastruktury technicznej i dopuszcza się nowe, w tym podłączenie drogowe terenu opracowania. Połączenie drogi powiatowej z drogą wojewódzką należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi. Obsługa drogowa zmienianego terenu z przyległych dróg istniejących i projektowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W PROJEKTOWANIU NALEŻY UWZGLĘDNIĆ SZCZEGÓLNIE:

- 1) Położenie części terenu w obszarze oraz terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża wód leczniczych;
- 2) sąsiedztwo obszarów chronionych w tym szczególnie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007), projektowanego użytku ekologicznego „Słonawa” i projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”;
- 3) istniejący system melioracyjny oraz 3 linie elektroenergetyczne w/n 110 kV od których należy zachować linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do ogólnego systemu kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych z terenów utwardzonych systemem kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu, w tym osadnik i separator substancji ropopochodnych poza teren opracowania zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, melioracyjnymi i technicznymi;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy budynkami 35% powierzchni jednostki „UC,UW,P-I”.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XI/67/2015 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 października 2015 r.

Obszar objęty opracowaniem bezpośrednio graniczy z istniejącym zainwestowaniem płn.-zach. części Grzybowa, w związku z czym nie powoduje odstępstwa od zasady zachowania „gniazdowego” układu zainwestowania strefy przymorskiej, z ustalonym niewielkim wskaźnikiem intensywności zabudowy. Lokalizacja zachowuje związek funkcjonalny z istniejącą strukturą przestrzenną miejscowości.

Ze względu na położenie obszaru oraz warunki przyrodniczo - terenowe, jak też założony standard wyposażenia w funkcje towarzyszące, na całym obszarze ustala się niewielki wskaźnik powierzchni zabudowy poszczególnych terenów.

Obszar zmiany obejmuje tereny w dotychczas obowiązującym studium przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej i usługi turystyki oraz zieleni parkowej z usługami.

Studium, w zakresie obszarowym zmiany, ustala cztery strefy o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania, z określeniem położenia tych stref. Decyduje to o stopniowym zmniejszaniu intensywności zabudowy w kierunku obrzeży miejscowości.

W północnej i wschodniej części terenu UI-T ustala się główną, podstawową funkcję obszaru, tj. lokalizację hotelu z szerokim programem towarzyszącym i budową tarasu widokowego, z założeniem wertykalnego układu zabudowy, obejmującą tereny zabudowy usług turystycznych i zieleni parkowej studium dotychczas obowiązującego.

W części południowej ustala się lokalizację zespołu zabudowy apartamentowej lub pensjonatowej, z dopuszczalną nieuciążliwą funkcją usługową obsługi gości. Zespół ten, jako zespół zabudowy apartamentowej, uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę.

W części pld.-zach. ustala się lokalizację zespołu zabudowy hotelowej lub pensjonatowej, z dopuszczalną nieuciążliwą funkcją usługową obsługi gości, z dopuszczeniem lokalizacji zespołu domków turystycznych.

W części płn.-zach. obszaru zmiany ustala się lokalizację ogólnodostępnego, niewielkiego zaplecza obsługi turystów, uzasadnioną położeniem przy ciągu komunikacyjnym prowadzącym z pld.-zach. części Grzybowa w kierunku nadmorskiej ścieżki spacerowej i zejścia na plażę.

Ustalone maksymalne wysokości budynków nie przekraczają wysokości budynków najbliższego otoczenia, jak też miejscowości.

Planowany budynek hotelu wraz z szerokim programem towarzyszącym może być dominantą przestrzenną z powodu dopuszczalnej kubatury, nie będąc jednak dysonansem krajobrazowym, gdyż maksymalna wysokość zabudowy nie przekroczy też wysokości drzew na sąsiadujących terenach nadmorskiego lasu.

Odniesienie do uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zmiana studium dotyczy kompleksu w wyznaczonej w studium zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Grzybowo i nie powoduje wyznaczania nowych terenów pod zabudowę o funkcji turystyczno-wypoczynkowej, a jedynie modyfikację układu tej zabudowy z horyzontalnego na wertykalny.

Opisane zasady lokalizacji zabudowy i wprowadzone wskaźniki nie powodują istotnej zmiany powierzchni użytkowej zabudowy przeznaczonej na ogólne cele turystyki i wypoczynku, a jedynie definiują zasady łączne dla uprzednio wydzielonych dwóch terenów, ustalając wskaźniki terenów zieleni parkowej i rekreacyjnej przypisane

poszczególnym inwestycjom w wielkości zapewniającej utrzymanie terenów zieleni o powierzchniach jak dotychczas obowiązujące na obszarze opracowania.

Dla miejscowości Grzybowo, w tym obszarze objętego zmianą obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na podstawie którego obliczono powierzchnię użytkową usług turystyki i wypoczynku, jaką można uzyskać na podstawie tego planu i obowiązującego studium, tj. ok. 23 000 m². Jest ona zbliżona do powierzchni użytkowej, którą wprowadza obecna zmiana studium.

Brak jest więc podstaw do określenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę o takiej funkcji w skali całej gminy Kołobrzeg.

Zmiana studium sporządzana jest na wniosek inwestora zamierzającego zbudować na części terenu objętego zmianą hotel o wysokim standardzie.

Zakładana dominująca funkcja i jej wymagany zakres jest społecznie pożądana i będzie produktem turystycznym obecnie nie występującym na terenie gminy Kołobrzeg, a jego powstanie będzie konkurencyjnym zarówno dla miasta Kołobrzeg, jak i miejscowości nadmorskich innych gmin.

Zmiana studium nie powoduje konieczności wprowadzania nowych układów komunikacyjnych, gdyż obszar obsługiwany jest przez wyznaczone w obecnym studium i obowiązującym planie miejscowym drogi. Nie zmienia też ustalonych zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Teren opracowania położony w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Lokalizacja ta nie jest objęta ograniczeniami wynikającymi z przepisów Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 1637), która wprowadza następujące zmiany z przepisach wcześniej obowiązujących:

1) dodaje się § 4 w następującym brzmieniu: „Na części obszarów chronionego krajobrazu, o których mowa w zał. 1 i 2, dla których plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje możliwość lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych oraz obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od linii brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego, nie wprowadza się zakazu wymienionego w § 2 ust. 1 pkt 8 i § 3 ust. 1 pkt 8 i 9.”

W związku z położeniem terenu opracowania w obrębie „Polderu Grzybowo”, który nie posiada grawitacyjnego odpływu, a jego odwodnienie i regulacja stosunków wodnych odbywa się przy pomocy melioracyjnej stacji pomp Grzybowo, odprowadzającej wodę do Morza Bałtyckiego, w projekcie zagospodarowania terenu UI-T bezwzględnie należy wykonać niezależny system odwodnienia terenów przewidzianych pod zabudowę. Zaleca się również sporządzenie opinii hydrogeologicznej w celu prawidłowego zaprojektowania i zbudowania takiego systemu.

Ustalona zasada lokalizacji zabudowy dotycząca odległości od rowu melioracyjnego przebiegającego w układzie wsch.-zach. uwzględnia zakazy wymienione w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, tj. zakaz odwadniania terenu, czyli lokalnej zmiany stosunków wodnych, zmiany ukształtowania rzeźby terenu oraz

wycinki występujących drzewostanów o charakterze łągowych, co byłoby konieczne w przypadku lokalizacji zabudowy w płn. części obszaru opracowania.

Uwarunkowania środowiskowe wprowadzonej zmiany szczegółowo przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko.

UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTOWYCH – 2020 R.

Sporządzana zmiana studium została wykonana zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. oraz Uchwałą Nr XXIII/213/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r.

Na ujednocioną wersję studium składają się:

- 1) ujednociony tekst studium, zawierający:
 - a) Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania gminy,
 - b) Kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy,
 - c) Syntezę ustaleń i uzasadnienie rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 2) ujednociony rysunek studium sporządzony na mapie w skali 1:20 000, zawierający ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wyróżnioną granicę zmiany studium.
- 3) Przedmiotem zmiany sporządzanej na podstawie Uchwały Nr XXIII/212/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. i Uchwały Nr XXIII/213/2017 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 21 marca 2017 r. jest zmiana kierunków studium dla działek o nr 169/4, 165/5 (obecnie dz. nr 416) i 180/12 obręb Grzybowo oraz działek o nr 19/16; 19/17, 20/17 i 20/18 obręb Grzybowo z:
 - zieleni parkowej i rekreacyjnej oraz częściowo zieleni parkowej i usług publicznych na zieleni parkową i rekreacyjną wraz z terenem kulturalno - sportowo - rekreacyjnym (ZP/US) umożliwiającymi rozwój miejscowości Grzybowo, a co za tym idzie poszerzenie możliwości inwestycyjnych Gminy;
 - zieleni parkowej i rekreacyjnej na usługi turystyki (UT) oraz z zieleni parkowej i rekreacyjnej na funkcję mieszkaniowo - apartamentową i/lub usługi turystyki (MW/UT) umożliwiające rozwój miejscowości Grzybowo.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań:

- Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

W ramach planowanej zmiany studium na terenach ZP/US zostaną zgodnie z art.6 pkt. 4 i pkt. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a w szczególności: nastąpi utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Nastąpi również budowa samorządowych instytucji kultury

w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej oraz publicznych obiektów sportowych.

- Obszar objęty zmianą studium jest przewidziany do objęcia procedurą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w granicach przedmiotowej zmiany studium.
- Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.
- Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.
- Obszary pomników ząglady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i ich rekultywacji - w ramach planowanej zmiany nie wystąpią.
- Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych - w ramach planowanej zmiany nie występują.
- Surowce mineralne - Obszary objęte zmianą studium położone są w granicach obszaru górniczego „Kołobrzeg II” dla ochrony złoża leczniczych wód mineralnych „Kołobrzeg”.
- Wody powierzchniowe – pomiędzy terenami ZP/US.1 i ZP/US.2 występuje Kanał Grzybowski (wody płynące), będący głównym elementem systemu obsługiwanego przez stację pomp "Grzybowo" oraz jeden rów melioracyjny, położony bezpośrednio przy południowej granicy terenu UT. W projekcie zagospodarowania terenów objętych zmianą studium przewiduje się zachowanie ciągłości rowów melioracyjnych, a w miejscach przewidywanych inwestycji ochrona wód podziemnych powinna być realizowana na podstawie właściwie sporządzonego projektu budowlanego uwzględniającego pełną informację o budowie podłoża gruntowego oraz warunkach hydrogeologicznych, a także przepływu wód gruntowych oraz obciążenia obudowy (parciem gruntu, parciem hydrostatycznym, obciążeniem naziomu, obciążeniem od projektowanego obiektu itp. oraz poprzez odpowiednią organizację placu budowy i zastosowanie odpowiedniego sprzętu, tak, by nie doprowadzić do trwałej zmiany stosunków wodnych.
- Dostępność komunikacyjną z istniejących ulic: Kołobrzesckiej, Bałtyckiej i Namiotowej.
- W granicach objętych zmianą studium występują następujące obszary chronione:
 - obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” – wszystkie działki,
 - obszar Natura 2000 „Wybrzeże Trzebiatowskie” PLB320010 – działka nr 165/5 (obecnie dz. nr 416), dz. nr 169/4,
 - obszar Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzescki Pas Nadmorski” PLH320017 – działka nr 165/5 (obecnie dz. nr 416), dz. nr 169/4 oraz dz. nr 180/12.
- Omawiany obszar nie stanowi siedliska gniazdowania i rozrodu gatunków

- zwierząt będących celem ochrony w obszarze Natura 2000. Nie spowoduje się zatem zniszczenia takich siedlisk w otoczeniu.
- W granicach obszarów objętych zmianą Studium występują siedliska oznaczone symbolami: 91E0-3 (łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe) oraz 2180 (lasy mieszane i bory na wydmach nadmorskich) w sąsiedztwie istniejącego ciągu pieszo-rowerowego przebiegającego przy północnej granicy obszarów zmiany studium, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000 na terenach, których sposób ochrony został wskazany w kierunkach studium.
 - Istniejąca szata roślinna wraz z powierzchnią ziemi stanowi częściowo obszar siedliska przyrodniczego będącego przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000, którego ochronę na etapie planu miejscowego należy bezwzględnie zachować, np. poprzez odpowiednie skanalizowanie ruchu pieszego na terenach sąsiednich uniemożliwiający penetrację i tym samym nadmierną presję turystyczno -rekreacyjną na przedmiotowy teren.
 - Obszar zmiany Studium nie jest usytuowany w korytarzach ekologicznych mających kluczowe znaczenie dla przemieszczania się gatunków zwierząt będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000.
 - Obszar zmiany Studium nie stanowi miejsca ochrony, zachowania lub przywrócenia wystarczającej różnorodności i obszaru naturalnych siedlisk wszystkich gatunków ptactwa, określonych w art. 1 Dyrektywy Ptasiej.
 - Omawiany obszar nie stanowi siedliska warunkującego zachowanie różnorodności biologicznej gatunków ptaków, będących celem ochrony w obszarze Natura 2000.
 - Obszar ten nie stanowi części ważnego korytarza ekologicznego „Doliny Odry” i nie nastąpi istotny wpływ na ten korytarz.
 - Niniejsza zmiana „Studium...” stanowi realizację jednego ze strategicznych celów rozwoju gminy.

Przedmiotowa zmiana Studium została dokonana w zakresie regulacji przestrzennego zagospodarowania gminy. Wskazany na terenie gminy obszar do tej pory był objęty ustaleniami „Studium....” jako tereny ZP – zieleni parkowej i rekreacyjnej.

Dla potrzeb opracowanej zmiany studium uwzględniono wszystkie warunki wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwości rozwojowe gminy zostały przeanalizowane w toku opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wzięto pod uwagę nie tylko istniejące uwarunkowania terenu objętego zmianą studium, ale również jego sąsiedztwo. Przeanalizowano także możliwość realizacji nowych zabudowań pod kątem środowiskowym, społecznym, demograficznym, ekonomicznym oraz w odniesieniu do możliwości finansowania przez gminę sieci infrastruktury technicznej jak i komunikacyjnej.

W wyniku przeprowadzonego bilansu postanowiono przychylić się do wyznaczenia na terenie objętym zmianą studium nowych terenów o następujących funkcjach:

- ZP/US z przeznaczeniem na funkcje zieleni parkowej i rekreacyjnej wraz z terenem kulturalno - sportowo - rekreacyjnym,
- UT z przeznaczeniem na cele usług turystyki,

- MW/UT z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniowo - apartamentową i/lub usług turystyki;

Podejmując taką decyzję wzięto pod uwagę, iż:

- a) obszar ten stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe funkcje;
- b) od strony wschodniej i południowo-wschodniej obszar zmiany studium bezpośrednio sąsiaduje z istniejącymi zabudowaniami mieszkalnymi jednorodziennymi i usług turystycznych;
- c) Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazał możliwość realizacji: 806 domów w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej tj. 120.900m² powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub 806 mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej tj. 56.984,2m² powierzchni użytkowej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, a także 9.696 lokali turystycznych o średniej powierzchni 35 m², tj. 339.360 m² powierzchni użytkowej usług turystycznych. W związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych mieści się w granicach wyznaczonych w bilansie potrzeb.
- d) Na obszarze zmiany studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grzybowo (Uchwała Nr XXXVIII/215/2006 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 08 sierpnia 2006 r. W ramach obowiązującego planu miejscowego, obszar objęty zmianą studium przeznaczony jest pod następujące funkcje:
 - A6ZP,ZU, A7ZP,ZU – teren zieleni parkowej, tereny zieleni urządzonej,
 - A8KS,U – teren parkingu na około 300 miejsc postojowych, usługi wielofunkcyjne obsługi użytkowników przeznaczenia podstawowego, pomieszczenia sanitarne,
 - A14aZU,U, A20ZU,U – tereny zieleni urządzonej, tereny zabudowy usługowej -usługi wielofunkcyjne: zaplecze obsługi turystów – sanitariaty, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, mała gastronomia, pomieszczenia socjalne obsługi; urządzenia usług sportu i rekreacji dla turystów.
- e) w bezpośrednio przyległej ulicy Bałtyckiej i Namiotowej zlokalizowana jest infrastruktura techniczna umożliwiająca obsługę obszaru zmiany w tym zakresie, a co za tym idzie, gmina nie poniesie kosztów związanych z uzbrojeniem;
- f) atutem gminy jest korzystne usytuowanie w strefie pasa nadmorskiego oraz bezpośrednio sąsiedztwo miasta o ilości mieszkańców bliskiej 47.000;
- g) miejscowa ludność w większości pracuje w pobliskim mieście Kołobrzeg, do którego dojazd poprzez drogi publiczne jest szybki i bezkolizyjny;
- h) w dalszym rozwoju gminy należy uwzględnić wzrastającą liczbę osób w wieku poprodukcyjnym oraz zmniejszającą się liczbę ludności w wieku przedprodukcyjnym. Wiąże się to przede wszystkim ze zwiększeniem usług związanych z opieką zdrowotną oraz przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu osób starszych i chorych;
- i) wskaźnik bezrobocia na terenie całej gminy Kołobrzeg sukcesywnie maleje. Przeznaczenie terenu pod funkcje usługową przyczyni się do jeszcze większego spadku bezrobocia w gminie Kołobrzeg.

Według bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (AMS-Consulting, Kołobrzeg – marzec 2019 r.) sporządzonym w oparciu o stosowne analizy, struktura funkcjonalno - przestrzenna określona w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przy opracowanym wariantcie prognozy jest niewystarczająca pod kątem zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową i turystyczną. Tym samym bilans dopuszcza realizację przedmiotowej zmiany studium.

Ponadto zgodnie z art.10 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina, w przyszłości, przy przystąpieniu do prac związanych z opracowywaniem nowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego może powtórzyć analizy i obliczenia niniejszego bilansu ze względu na istotne zmiany uwarunkowań społecznych, gospodarczych, demograficznych lub przyrodniczych.

Dlatego też mając na względzie zarówno wyniki bilansu jak i zapotrzebowanie na nowe miejsca pracy należy uznać, iż możliwa jest zmiana studium w zakresie wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, usług turystycznych i kulturalno-sportowo-rekreacyjną.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

16. ZAŁĄCZNIK – załącznik graficzny - rysunek studium.