

**Załącznik nr 2**  
do Uchwały .....  
Rady Miejskiej w Sianowie  
z dnia .....

**BURMISTRZ GMINY I MIASTA SIANÓW**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY I MIASTA SIANÓW**

**CZĘŚĆ II**  
**UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**SIANÓW - 2022**

**Załącznik nr 2 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Sianowie z dnia ..... w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sianów dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych: Sowno, Ratajki, Węgorzewo Koszalińskie, Osieki, Sianów obr.3, Karnieszewice i Sianów obr.6.**

**Zmiana dokonana została w zakresie zgodnym z:**

**- Uchwałą Nr XIV/99/2019 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 24 września 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sianów dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Sowno, Ratajki, Węgorzewo Koszalińskie, Osieki, Karnieszewice, nr 3 miasto Sianów oraz nr 6 miasto Sianów.**

**- Uchwałą Nr XXIV/181/2020 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 24 września 2020 r., zmieniającą uchwałę Nr XIV/99/2019 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 24 września 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sianów dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Sowno, Ratajki, Węgorzewo Koszalińskie, Osieki, Karnieszewice, nr 3 miasto Sianów oraz nr 6 miasto Sianów.**

**Uwaga!**

**Zmiany w tekście studium naniesiono kolorem czerwonym pogrubioną kursywą, fragmenty tekstu nieaktualne zostały skreślone. Uporządkowanie numeracji i poprawki oczywistych omyłek nie zostały pokazane.**

Opracowanie zmian Studium:

**URBAN.EKO Dagmara Czajkowska - 2019/2022**

Pracownia Urbanistyczna -Studio Przestrzeni - Marcin Erdmann-2016/2018

Pracownia Projektowa mgr inż. arch. Marek Perepeczo, Koszalin – 2014/2016

Pracownia Projektowa mgr inż. arch. Marek Perepeczo, Koszalin – 2013/2015

Pracownia Projektowa mgr inż. arch. Marek Perepeczo, Koszalin – 2010

Pracownia Projektowa mgr inż. arch. Marek Perepeczo, Koszalin – 2008/2010

Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi –2005/2006

Studium z 2001 r. – PPB „NORBUD” Koszalin - 2000/2001

.....  
**Zespół autorski zmiany STUDIUM z 2022 r.**

**mgr inż. Dagmara Czajkowska – główna projektantka - uprawniona na podstawie art. 5 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**

**mgr inż. arch. Grażyna Pawlak - projektantka, uprawniona na podstawie art. 5 pkt 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- uprawnienia urbanistyczne Nr 834/89**

**mgr archeologii Jacek Borkowski.**

**Zespół autorski zmiany STUDIUM z 2018**

mgr inż. arch. Marcin Erdmann – główny projektant, uprawniony na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ZOIU Z-556) mgr Małgorzata Owsiak mgr Dariusz Owsiak tech. Jacek Kammer

**Zespół autorski zmiany STUDIUM z 2016**

mgr inż. arch. Marek PEREPECZO – główny projektant, uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1429/94 (ZOIU Z-05)

mgr inż. arch. Monika SIELEWSKA – uprawniona na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ZOIU Z-489)

mgr Aleksandra KORŻEL-GERKE – uprawniona na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Zespół autorski zmiany STUDIUM z 2015**

mgr inż. arch. Marek PEREPECZO – główny projektant, uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym nr 1429/94 (ZOIU Z-05)

mgr inż. arch. Monika SIELEWSKA - uprawniona na podstawie art. 5 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ZOIU Z-489)

mgr Aleksandra KORŻEL-GERKE - uprawniona na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**Zespół autorski zmiany STUDIUM z 2010**

mgr inż. arch. Marek PEREPECZO – główny projektant, uprawnienia urbanistyczne nr 1429/94, członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu – Z-05

mgr inż. arch. Monika SIELEWSKA - członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu – Z-489

**Zespół autorski zmiany STUDIUM z 2008/2010**

mgr inż. arch. Marek PEREPECZO – główny projektant, uprawnienia urbanistyczne nr 1429/94, członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu – Z-05

mgr inż. arch. Monika SIELEWSKA - członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą we Wrocławiu – Z-489

**Zespół autorski zmiany STUDIUM z 2005/2006**

mgr Kazimierz BALD – główny projektant, uprawnienia urbanistyczne nr 263/88, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie – WA-006

mgr inż. arch. Ewa KRAKOWSKA - uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie – WA-095 mgr Krzysztof KARSKI - uprawnienia urbanistyczne nr 219/88 mgr inż. Józef DENICKI - uprawnienia budowlane nr 171/66 techn. Mariusz NOWICKI

**Zespół autorski STUDIUM z 2001 r.**

PPB „NORBUD” Koszalin 2000/2001: mgr inż. arch. Wojciech Wojciechowski – gen. projektant, mgr Zofia Kempieńska – środowisko przyrodnicze, mgr Jadwiga Kowalczyk (+ zespół) – środowisko kulturowe, mgr inż. Elżbieta Gutral-Koronkiewicz – infrastruktura techniczna, mgr inż. Andrzej Skrobek – komunikacja, mgr inż. Edward Czaja – energetyka, mgr inż. arch. Anna Józefowicz – grafika komputerowa, mgr Jarosław Kiszczak – probl. społeczno-gospodarcza, techn. plastyk Genowefa Kwiatkowska, techn. bud. Anna Kaczmarek

## SPIS TREŚCI

8. Wnioski ze strategii rozwojowej .....	99
8.1. Analiza SWOT .....	99
8.2. Misja władz lokalnych .....	100
8.3. Strategiczne cele i kierunki rozwoju .....	100
9. Wnioski wynikające z analizy uwarunkowań .....	101
10. Cele i zadania polityki przestrzennej .....	102
11. Kierunki polityki przestrzennej .....	102
11.1. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego .....	103
11.1.1. Ustalenia dotyczące obszaru ewidencyjnego Sianów i części obszarów ewidencyjnych Dąbrowa i Karnieszewice w zakresie obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów, kształtowania krajobrazu .....	105
11.2. Ochrona wartości kulturowych na terenie gminy .....	109
11.2.1. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarach objętych zmianami Studium .....	113
11.3. Kształtowanie pożądanej struktury przestrzennej .....	116
11.4. Rozwój funkcji .....	117
11.5. Rozwój komunikacji .....	117
11.6. Rozwój infrastruktury technicznej .....	118
11.6.1. Zaopatrzenie w wodę .....	118
11.6.2. Odprowadzenie ścieków .....	119
11.6.3. Gospodarka odpadami .....	120
11.6.4. Zaopatrzenie w gaz .....	120
11.6.5. Zaopatrzenie w ciepło .....	121
11.6.6. Energia elektryczna .....	121
11.6.7. Telekomunikacja .....	123
11.7. Rozwój infrastruktury społecznej .....	124
11.8. Obronność i ochrona ludności .....	124
11.9. Gospodarka terenami i obiektami .....	124
12. Kierunki i obowiązujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego .....	125
12.1. Struktura przestrzenna, sieć osadnicza – zasady rozwoju i przekształceń .....	125
12.2. Typologia obszarów, ustalenia generalne dla poszczególnych typów obszarów .....	127
12.2.1. Obszary chronione i przewidziane do ochrony – ustalenia generalne .....	127
12.2.2. Obszary zabudowy istniejącej, projektowanej i postulowanej .....	130
12.3. Ustalenia szczegółowe .....	131
12.3.1. Obszary chronione i przewidziane do ochrony .....	131
12.3.2. Trasy komunikacji i infrastruktury technicznej .....	146
12.3.3. Strefa miejska Sianowa .....	148
12.3.4. Strefa podmiejska miasta Sianów (Skibno, Kłos, Gorzebądz) .....	154
12.3.5. Pozostałe strefy zabudowy .....	155
12.3.6. Zabudowa uzupełniająca na terenach rolnych .....	161
12.3.7. Powierzchniowa eksploatacja kopalni .....	161
12.3.8. Zalesienia .....	161
13. Procesy planistyczne (Wnioski dotyczące sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i opracowań problemowych) .....	161
13.1. Plany miejscowe .....	161
13.2. Realizacja zagospodarowania przestrzennego .....	163
13.3. Możliwości i sposób realizacji wniosków indywidualnych .....	163
13.4. Monitoring przestrzeni .....	164
14. Prawa autorskie i obowiązki „wykonawcy” .....	164
15. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz o znaczeniu ponadlokalnym, obszary przestrzeni publicznej .....	164
16. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	166
17. Obszary wymagające rekultywacji, przekształceń, rehabilitacji i obszary problemowe .....	166
18. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM ...	166
Bibliografia .....	170

## 8. WNIOSKI ZE STRATEGII ROZWOJOWEJ

### 8.1. Analiza SWOT

W ramach opracowanej „Strategii rozwojowej miasta i gminy Sianów” przeprowadzona została bardzo wnikliwa i szczegółowa analiza SWOT. Jej główne elementy wybrane i zsyntetyzowane dla potrzeb określenia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawiają się następująco:

#### Silne strony to:

- położenie miasta i gminy w centrum obszaru wskazywanego w opracowaniach ponadlokalnych do aktywizacji gospodarczej i intensywnego, wielokierunkowego rozwoju,
- położenie miasta i gminy w bezpośrednim sąsiedztwie pasa wybrzeża morskiego,
- położenie miasta Sianowa i terenów otaczających w bezpośrednim zasięgu oddziaływania Koszalina,
- przebieg przez miasto i gminę drogi krajowej nr 6 oraz ważnych dla ruchu turystycznego dróg wojewódzkich i powiatowych,
- warunki naturalne, duże wartościowe kompleksy leśnie przydatne dla turystyki, walory krajobrazowe, w tym ciekawe ukształtowanie terenu, w części północnej dobre warunki rozwoju rolnictwa, korzystne warunki dla agroturystyki, duże zasoby kruszyw budowlanych,
- stosunkowo dobra sieć komunikacyjna, pełne uzbrojenie miasta, wodociągi we wszystkich wsiach, duże wysypisko centralne,
- posiadanie dużej ilości wartościowych terenów rozwojowych przygotowanych lub łatwych do przygotowania, na których wielofunkcyjny rozwój przy właściwym ukierunkowaniu i nadzorze nie grozi konfliktem ze środowiskiem.

#### Słabe strony to:

- małe możliwości naturalnego rozwoju aktywności mieszkańców (szczególnie terenów wiejskich), ze względu na brak środków wynikający m.in. z wysokiego poziomu bezrobocia notowanego i ukrytego,
- ograniczony stopień rozwoju infrastruktury technicznej, brak zaopatrzenia w gaz i systemy odprowadzenia ścieków wsi,
- ograniczone (do czasu budowy obwodnicy) możliwości zabudowy terenów przy drodze nr 6 w jej aktualnym przebiegu ze względu na wymogi ruchu na tej trasie, tym samym brak możliwości bezpośredniej obsługi terenów przyległych,
- ograniczona w pewnym stopniu konkurencyjność ciekawych przyrodniczo i krajobrazowo terenów przydatnych dla turystyki wobec bliskiego sąsiedztwa terenów o wybitnej atrakcyjności (pas nabrzeża, pasmo pojezierzy),
- zdecydowanie niedostateczny stan infrastruktury społecznej.

#### Szanse to:

- wykorzystanie naturalnych walorów przestrzeni przy zachowaniu wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- wykorzystanie walorów położenia, w tym komplementarności rozwoju miast Sianowa i Koszalina i obszarów strefy między miejskiej, północnego pasma stanowiącego bezpośrednio zaplecze brzegu morskiego oraz atrakcyjności terenów leśnych,
- wykorzystanie korzystnej (europejskiej) struktury dużych popegeerowskich wartościowych kompleksów użytków rolnych oraz stosunkowo dobrej kondycji zabudowy obsługującej,
- wykorzystanie korzystnych warunków wybiórczego rozwoju turystyki, szczególnie agroturystyki i turystyki specjalistycznej w oparciu o atrakcyjność krajobrazu i przyrody,
- wykorzystanie położenia przy ważnych trasach komunikacyjnych (droga krajowa nr 6, drogi o dużym znaczeniu turystycznym)
- wykorzystanie dużej podaży uzbrojonych lub łatwych do uzbrojenia, korzystnie skomunikowanych, łatwych do udostępnienia terenów pod wielofunkcyjny rozwój, także przemysł o określonym stopniu uciążliwości, szczególnie w Sianowie i jego otoczeniu,
- kontynuacja i wspieranie zaproponowanych trendów rozwojowych.

#### Zagrożenia:

- dalsze ubożenie społeczeństwa, szczególnie wiejskiego, wobec niewystarczających środków systemowych na przeciwdziałanie bezrobociu i łagodzeniu jego skutków,

- brak wystarczających środków na niezbędny dla rozwoju i ochrony środowiska naturalnego rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz środków na poprawę stanu infrastruktury społecznej,
- brak decyzji dotyczącej niezbędnej budowy obwodnicy drogi krajowej nr 6,
- możliwość utraty wartości produkcyjnej przestrzeni rolniczej przez jej przypadkową wyprzedaż i nieskoordynowana zabudowę,
- możliwe zagrożenia środowiska w przypadku niewłaściwego doboru inwestycji, w szczególności braku odpowiedniego nadzoru przy ich projektowaniu i realizacji oraz monitoringu eksploatacji,
- niewykorzystanie wszelkich możliwych dróg zdobycia środków pozwalających na stymulację rozwoju i przeciwdziałanie ww. zagrożeniom.

## 8.2. Misja władz lokalnych

Misją władz samorządowych władz samorządowych winno być:

- zapewnienie zrównoważonego docelowo rozwoju obszaru, tak pod względem społecznoekonomicznym, jak i ekologicznym,
- stworzenie warunków do istotnej poprawy poziomu życia ludności, przełamania zjawisk recesji i stagnacji,
- wykorzystanie wszystkich możliwości aktywizacji i rozwoju społeczno- gospodarczego, przy zachowaniu walorów i stanu jakościowego środowiska naturalnego.

Powyższa misja w kontekście problematyki przestrzennej winna być realizowana poprzez:

- maksymalne wykorzystanie możliwości rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej oraz istniejącego majątku trwałego,
- wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich,
- rozwój leśnictwa i funkcji z nim związanych,
- rozwój produkcji w tym przemysłowej, w szczególności związanej z funkcjami rolnymi, leśnymi i turystycznymi,
- rozwój turystyki,
- rozwój usług, w tym związanych z obsługą tras komunikacyjnych,
- rozwój infrastruktury technicznej stymulującej rozwój i zapewniający ochronę środowiska,
- rozwój infrastruktury społecznej.

## 8.3. Strategiczne cele i kierunki rozwoju

(wyciąg z dokumentu „Strategii Rozwojowej Miasta i Gminy Sianów”).

Zachowano sformułowania i kolejność celów, podkreślono jedynie szczególnie istotne dla polityki przestrzennej).

Cele związane z ogólnym rozwojem społecznym i gospodarczym

- Zrównoważony rozwój społeczno-gospodarczy gminy.
- Zapewnienie korzystnych warunków życia mieszkańców, ochrona wartości kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych.
- Aktywizacja gospodarcza i rozwój przedsiębiorczości lokalnej, ograniczenie bezrobocia.
- Rozwój terenów wiejskich, kształtowanie i racjonalne wykorzystanie przestrzeni z zachowaniem wymogów ekorozwoju.
- Przyciągnięcie inwestorów z zewnątrz oraz promocja oferty inwestycyjnej.
- Wykorzystanie potencjału intelektualnego i mobilności mieszkańców oraz zasobów gminy zgodnie z wymaganiami gospodarki rynkowej i jej ekologizacji. Integrowanie społeczności lokalnej do działań na rzecz rozwoju gminy.
- Działania władz samorządowych ukierunkowane na rozwój gminy oraz integracja w ramach powiatu koszalińskiego.
- Powstanie Towarzystwa Rozwoju Gospodarczego Miasta i Gminy oraz Funduszu Gwarancji Kredytowych.

### Cele związane z poprawą infrastruktury społecznej i technicznej

- Poprawa wykształcenia młodzieży i dorosłych.

- Poprawa poziomu opieki zdrowotnej.
- Rozwój kultury i sportu.
- Rozwój infrastruktury technicznej.
- Optymalizacja głównych elementów infrastruktury technicznej.

### **Cele związane z rozwojem poszczególnych funkcji**

- Stymulowanie rolniczej jako funkcji wiodącej oraz wspieranie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich.
- Wytworzenie sprawnych ekonomicznie struktur w rolnictwie i przetwórstwie rolno-spożywczym zdolnych do konkurencji, szczególnie w aspekcie członkostwa w Unii Europejskiej.
- Rozwój usług i małych firm.
- Rozwój instytucji kreujących gospodarkę w gminie.

Osiągnięcie tak postawionych celów strategicznych wymusza potrzebę sformułowania operacyjnych celów ekorozwoju uwzględniających szanse i zagrożenia. Za cele operacyjne uznano:

- optymalne wykorzystanie położenia tranzytowego z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych;
- rozwój infrastruktury na potrzeby gospodarki rynkowej w sposób minimalizujący konflikty ze środowiskiem;
- wzmocnienie instytucjonalno-organizacyjnego otoczenia gospodarki rynkowej;
- wykorzystanie i wzmocnienie potencjału rozwojowego głównych ogniw układu węzłowego; zmiany strukturalne w gospodarce, szczególnie w obrębie rolnictwa i turystyki, prowadzące do wielofunkcyjności gospodarki, wzrostu efektywności oraz ograniczenia presji na środowisko;
- inwestowanie w „kapitał ludzki” w celu podniesienia umiejętności, aktywności i mobilności, zgodnie z wymaganiami gospodarki rynkowej i jej ekolokalizacji;
- zachowanie trwałości użytkowania zasobów i walorów środowiska;
- kształtowanie wartości społecznych w kierunku sprzyjającym akceptacji ekorozwoju;
- rozbudowa systemu obszarów chronionych w integracji z systemem europejskim i krajowym (ECONET);
- poprawa jakości środowiska ze szczególnym uwzględnieniem jakości wód.

W „strategii” określono też wstępne kierunki rozwoju, uwzględnione w większości w niniejszym „Studium”, którego podstawowym zadaniem jest uściślenie tych kierunków w kontekście uwarunkowań i potrzeb właściwego kształtowania polityki przestrzennej.

### **9. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z ANALIZY UWARUNKOWAŃ**

Na terenie miasta i gminy nie występują istotne konflikty przestrzenne oraz zagrożenia środowiska wymagające przeciwdziałania, co nie oznacza braku możliwości ich wystąpienia w przypadku niewłaściwej realizacji rozwoju przestrzennego. Stąd podstawowym wnioskiem wynikającym z uwarunkowań jest konieczność takiego sformułowania kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego, by taką możliwość wyeliminować, między innymi poprzez jednoznaczne określenie terenów, na których żadne inwestycje nie powinny być realizowane oraz warunków zabudowy terenów na teren cel przewidzianych, lub na których określone zagospodarowanie może być dopuszczone pod warunkiem spełnienia określonych wymogów.

Pewnym problemem jest skądinąd korzystny intensywny rozwój wydobywania kruszyw budowlanych, prowadzony jednak w sposób dość przypadkowy, czasami bezprawny i przynoszący niekorzystne zmiany w środowisku i krajobrazie, możliwe do eliminacji przy egzekwowaniu właściwie sformułowanych wymogów sukcesywnej rekultywacji.

Inną grupę wniosków wynikających z analizy uwarunkowań stanowią wnioski związane z trwającymi przemianami struktury własności i wykorzystania przestrzeni rolniczej i obsługującej ją zabudowy, co zmusza do określenia bardzo elastycznych zasad przekształceń tej przestrzeni, umożliwiających konieczną różnorodność (alternatywność) rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych przy zachowaniu jednak w pełni wymogów ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ograniczeń nie dopuszczających do nadmiernego rozdrobnienia przestrzeni produkcyjnej i rozproszenia zabudowy – w efekcie które to zjawiska w przypadku nie opanowania łatwo mogą doprowadzić do anarchii przestrzennej.

Wnioski dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego przedstawione zostały w opracowaniach specjalistycznych poprzez propozycje rozszerzenia zakresu ochrony. Wymogi rozwoju społeczno-gospodarczego nie pozwalają na pełne wykorzystanie zawartych w tych opracowaniach propozycji. W efekcie zostały one w ustaleniach „Studium” w minimalnym stopniu skorygowane przestrzennie, natomiast w znacznie większym stopniu został skorygowany proponowany zakres wymogów formalnych związanych z zagospodarowaniem terenów, dla których funkcje ochronne określa niniejsze „Studium”, w szczególności dotyczących dodatkowych uzgodnień nie wynikających z wymogów ustawowych, co jednak nakłada szczególne dodatkowe obowiązki na władze lokalne przy realizacji zagospodarowania tych obszarów, a także przy dokonywaniu zmian planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego w zakresie egzekwowania określonych wymogów ochrony.

Nowym uwarunkowaniem rozwoju miasta i gminy Sianów jest budowa drogi krajowej nr 6 o parametrach drogi ekspresowej wraz z węzłem drogowym i powiązania z tym wynikające.

## 10. CELE I ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Celem podstawowym polityki przestrzennej jest zabezpieczenie możliwości realizacji celów i kierunków strategicznych rozwoju miasta i gminy oraz tworzenie podstaw harmonizacji i koordynacji procesów.

1. Określenie zakresu i form ochrony środowiska przyrodniczego, krajobrazu, wartościowych przestrzeni leśnych i rolnych oraz środowiska kulturowego, zapewniające utrzymanie ich wartości i jakości.
2. Określenie zasad przekształceń i rozwoju sieci osadniczej i poszczególnych jej elementów z uwzględnieniem wymogów ochronnych poprzez:
  - a) określenie zakresu i hierarchii niezbędnych działań w zakresie realizacji systemów infrastruktury technicznej, w tym komunikacji oraz infrastruktury społecznej;
  - b) określenie obszarów aktywizacji gospodarczej i rozwoju wielofunkcyjnego lub określonego funkcjonalnie rozwoju zagospodarowania terenów;
  - c) określenie kierunków i zasad przekształceń i rozwoju istniejących jednostek osadniczych, z uwzględnieniem analizy realizacji obowiązujących planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego i występujących trendów;
  - d) określenie postulowanych nowych obszarów rozwojowych do uwzględnienia przy opracowywaniu lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
  - e) określenie zakresu i hierarchii niezbędnych prac planistycznych i komplementarnych;
  - f) zapewnienie podstaw koordynacji i harmonizacji przestrzennej procesów projektowania
  - g) prowadzenie skoordynowanej z ww. elementami gospodarki terenami.

Zadania te sformułowane zostały w dalszej części „Studium” w formie:

- konkretyzacji kierunków polityki przestrzennej i określenia zakresu działań nimi objętych (Część II, pkt. 11),
- określenia kierunków i obowiązujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w formie konkretnych, obowiązujących ustaleń (Część II, pkt. 12),
- określenia zasad realizacji kierunków polityki przestrzennej i zagospodarowania przestrzennego (Część II, pkt. 13).

## 11. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

**UWAGA:** W niniejszym „Studium” omówiono kolejno „Kierunki polityki przestrzennej” (Część II, pkt. 11) oraz „Kierunki zagospodarowania przestrzennego (Część II, pkt. 12), stąd w wielu elementach pełna konkretyzacja przyjętych rozwiązań (lokalizacja, sposób rozwiązania, odniesienie do map) występuje dopiero w ustaleniach generalnych i szczegółowych (Część II, pkt. 12).



### 11.1. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego celem nadrzędnym jest zachowanie zrównoważonego ekorozwoju na obszarze miasta i gminy Sianów. Dlatego też w „Studium” zaproponowano:

- ochronę wszystkich obiektów i obszarów przyrodniczych prawnie chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- wskazanie do ochrony nowych o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych ekosystemów i biocenozy,
- propozycje pewnych zmian w przebiegu granic Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” (weryfikacja granic w celu objęcia ochroną prawną najcenniejszych walorów przyrodniczo-krajobrazowych i rezygnacji z ochrony terenów typowo rolniczych).  
Uwzględniono uwarunkowania wynikające z Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (tekst jednolity Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 1637 **ze zm.** ).
- wskazanie kierunków w kształtowaniu środowiska przyrodniczego poprzez następujące działania:
  - 1) zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, „oczek” polodowcowych, skarp porośniętych roślinnością trawiasto-krzewiastą (głogi, żarnowce itp.) torfowisk i niewielkich bagien w obniżeniach terenowych i dolinach rzecznych rzek: Unieść, Polnica, Bielawa, a także ich dopływów i licznych strumieni, jako ostoi dla zwierząt i biocentru;
  - 2) zalesianie terenów o najłagodniejszych glebach (V, VI i RzVI, PsVI) nieprzydatnych dla gospodarki rolnej;
  - 3) rekultywację terenów poeksploatacyjnych (np. poprzez zalesianie), występujących głównie w 4 rejonach: m. Sianów, Skwierzynka, Węgorzewo i Ratajki;
  - 4) zachowanie dolin rzecznych, (ochrona przed zabudową i zainwestowaniem, lokalizacją wysypisk nieczystości) jako tzw. korytarze ekologiczne w systemie ESOCH, m.in. dla migracji, żerowania i gniazdowania licznych gatunków zwierząt i zachowania równowagi retencji wodnej. Szczególną troskę należy wykazać w przypadku podejmowania robót melioracyjnych i regulacyjnych rzek. Zachowanie naturalnej obudowy biologicznej cieków wodnych posiada bowiem ogromne możliwości samoregulacyjne i oczyszczające;
  - 5) rekonstrukcję zastawek i regulacja stosunków wodnych w rejonie zabytkowych młynów wodnych w m. Dąbrowa i Sierakowo Sławieńskie, ochronę źródeł rzek i strumienia;
  - 6) pielęgnację i rekonstrukcję dawnych parków dworskich i starodrzewów cmentarnych wzbogaci przyrodę i krajobraz wiejski (Skibno, Kleszcze, Osieki, Ratajki, Sowno, Sierakowo itp.);
  - 7) modernizację technologiczną obiektów przemysłowych (zlikwidowanej Fabryki Zapalek, Ogrodnictwa Karnieszewice itp.) dla poprawy czystości rzek i higieny powietrza (zmniejszone zapylenie, zasyarczenia itp.);
  - 8) likwidację „dzikich” wysypisk w rejonach wsi (Skwierzynka, Gorzebądz, Osieki, Dąbrowa, Sowno), a także wylewania nieczystości z beczkowsów do lasu, rowów melioracyjnych i rzek;
  - 9) ochronę zbiorników wód podziemnych;
  - 10) ograniczenie lokalizacji elektrowni wiatrowych do obszarów nie posiadających walorów krajobrazowych i przyrodniczych wymagających ochrony oraz obszarów, dla których spełnione będą wymagania wynikające z Uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. **ze zm.** i ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. **poz. 724**).

Ponadto:

- 1) wskazana jest likwidacja licznych ferm zwierząt futerkowych w rejonie wsi Maszkowo. Jest to bowiem obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, strefa podmiejska m. Koszalina, rejon niezwykle atrakcyjny pod względem przyrodniczo-krajobrazowym i dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej;
- 2) konieczna jest rewitalizacja dawnych, obecnie zdewastowanych, obiektów popegeerowskich, rozpoczętych budów inwestycyjnych itp.,

- 3) walory przyrodniczo-krajobrazowe, atrakcyjne kompleksy leśne należy wykorzystać dla intensywniejszego rozwoju turystyki i rekreacji, głównie w zakresie:
- agroturystyki,
  - wędrówek pieszych, konnych i rowerowych,
  - fotosafari,
  - wędkarstwo i zbieractwo runa leśnego i ziół leczniczych.

### **Propozycje ochrony**

- 11) W oparciu o ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody zaproponowano objęcie ochroną prawną nowych obiektów i obszarów o cennych walorach przyrodniczo-krajobrazowych:
- projektowane pomniki przyrody wg wykazu nadleśnictwa Karnieszewice i Manowo (kilkadziesiąt drzew pomnikowych: daglezie zielone, buki, dęby, sosny).
  - ostoje chronionych zwierząt: ptaki (orzeł bielik, czapla siwa i inne), żeremie bobrów, mrowiska (mrówka ćmawa – liczne wysokie kopce),
  - użytki ekologiczne (wykaz nadleśnictw) uchwała Rady MiG z 1998 r. (kilkadziesiąt bagien śródleśnych) oraz użytek ekologiczny „Dąbrowa I” (ochrona oczka i torfowiska śródpolnego).
- 12) Zaproponowano zmianę przebiegu granicy obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” na linii Węgorzewo-Sianów-Osieki-Bielkowo.
- Aktualne ustalenia według cytowanej uchwały Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r.
- 13) W Studium z 2001 roku zaproponowano utworzenie 3 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, co do tej pory nie zostało zrealizowane.
- ZP-K „Unieskie Mokradła”, - ZP-K „Dolina Rzeki Polnicy”,
  - ZP-K „Dolina Rzeki Bielawy”.

Są to obszary fragmentów trzech otulin dolin rzecznych wraz z otaczającymi kompleksami leśnymi porastającymi zbocza dolin rzecznych.

Ochroną powinny być objęte:

- cenne ekosystemy leśne siedlisk leśnych (Lmśw i Lśw) i borowych (Bmśw i Bśw),
  - roślinność łąkowa, łąkowo-bagienna dolin rzecznych,
  - pomnikowe drzewa,
  - źródliska rzek i strumieni,
  - bagienka śródleśne,
  - zróżnicowany o cechach naturalnych krajobraz.
- 14) Poza zaproponowanymi do utworzenia w 2001 roku zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi proponuje się utworzenie kolejnego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego:
- ZP-K „Karnieszewice Jodły i Buki” – ochroną powinny być objęte drzewostany bukowe i bukowo-jodłowe, starodrzewia bukowe, fragmenty żyznych buczyn oraz torfowisk mszarnych;
  - ZP-K „Dolina Młynówki” – ochroną powinien być objęty krajobraz głęboko wciętej rynny subglacjalnej;
- 15) Proponuje się utworzenie rezerwatu przyrody „Karnieszewice Mszary” w celu zachowania pozostałości roślinności torfowiskowej oraz utrzymanie procesów regeneracyjnych;
- 16) Wskazano do ustanowienia park krajobrazowy: „Koszaliński Park Krajobrazowy”:  
Ochroną powinien być objęty krajobraz z szeregiem form geomorfologicznych.
- 17) Wyznaczono korytarze ekologiczne (ESOCh).

### **11.1.1. Ustalenia dotyczące obszaru ewidencyjnego Sianów i części obszarów ewidencyjnych Dąbrowa i Karnieszewice w zakresie obszarów, zasad ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów, kształtowania krajobrazu**

#### **Założenia generalne**

Głównym celem przyjętym w „Studium ...” polityki ochrony i kształtowania środowiska jest zaproponowanie, w polityce przestrzennej miasta, kierunków jego rozwoju zgodnych z zasadą „zrównoważonego rozwoju”.

Przez rozwój zrównoważony rozumie się rozwój społeczno-gospodarczy, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych obywateli – zarówno współczesnych jak i przyszłych pokoleń – następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

W „Studium” jako podstawową zasadę przyjęto zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej, racjonalną gospodarkę zasobami przyrodniczymi środowiska, ochronę szczególnych ich walorów, ochronę walorów krajobrazu miejskiego oraz warunków klimatyczno-zdrowotnych.

Zasada ta stanowi wnioski z interpretacji opracowań specjalistycznych i ogólnych dotyczących uwarunkowań zewnętrznych i uwarunkowań wewnętrznych. Wnioski te posłużyły do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego zarówno w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego i związanych z nim usług, utrzymania i rozwoju zagospodarowania obszaru tożsamości miasta, jak i lokalizacji działalności wytwórczej - produkcyjnej, baz, składów itp.

Ponadto uznaje się, że rozwiązania wewnątrzmięskie miasta Sianowa i jego strefy funkcjonalnej w zakresie ochrony wód, powietrza, przestrzeni leśnych, łąk, mają istotny związek i wpływ na funkcjonowanie ekologicznego systemu obszarów chronionych strefy intensywnego wielofunkcyjnego rozwoju i urbanizacji koszańskiego obszaru węzłowego.

#### **Ustalenia planistyczne dotyczące kierunków ochrony i kształtowania środowiska w wyodrębnionych obszarach**

Wyodrębnia się 3 podstawowe kierunki działań, odnoszące się do określonych obszarów (wykorzystano głównie, tj. oprócz „Studium ...” z 2001 roku, przywołane już opracowania specjalistyczne dotyczące ochrony środowiska wykonane po 2001 roku).

Kierunki ochrony i kształtowania środowiska i wyodrębnione obszary to:

- 1) obszary chronione na podstawie ogólnych i indywidualnych ustaleń prawnych. Obejmują one: lasy, wody wglębne, rzeki, łąki, Park Miejski (który łącznie z alejami dojazdowymi wpisany już został do rejestru zabytków, podobnie jak otoczenie kościoła w Sianowie); Obszar Chronionego Krajobrazu (położony na północ od linii kolejowej); użytki ekologiczne i pomniki przyrody powołane odpowiednimi uchwałami.

Wszelkie elementy przestrzenne środowiska zawarte w tej grupie kwalifikacyjnej podlegają ochronie przed zmianą użytkowania funkcjonalnego, co jest równoznaczne z wyłączeniem ich z intensywnych procesów urbanizacyjnych (z wyłączeniem obszaru chronionego krajobrazu, w którym dopuszcza się wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę).

Jest to kierunek działań na ogół bezinwestycyjnych. Założone cele możliwe są do osiągnięcia w drodze normalnego toku porządkowania, konserwacji, przestrzegania ustaleń ochrony podanych w decyzjach;

- 2) obszary wymagające działań budowlanych, uruchomienia znacznych środków inwestycyjnych w celu ograniczenia zagrożeń dla warunków przyrodniczo-sanitarnych.

Obszary te to rejony zainwestowania miejskiego – obecnego – w celu poprawy standardów cywilizacyjnych; przyszłościowego – w celu zabezpieczenia warunków dla racjonalnego rozwoju miasta i jego obszaru funkcjonalnego.

Są to działania związane z szeroko pojętą gospodarką komunalną, a w tym zaopatrzeniem odbiorców w wodę pitną o odpowiedniej jakości, odprowadzeniem ścieków sanitarnych i deszczowych - i ich oczyszczeniem, gazyfikacją miasta i rejonu, gospodarką odpadami, realizacją drogowej obwodnicy miejskiej, a także z bezpośrednią ochroną wód wglębnych i rzek.

Pomimo, że jakość wód w głębszych jest dobra, to izolacja tych wód jest dosyć słaba. Poziom wód gruntowych na głębokości 1,5 m, w wyższych partiach 2,5–6,0 m. W gruntach torfowych i obniżeniach terenu wody występują na powierzchni lub tuż pod powierzchnią terenu (Wody rzeki Unieść II klasy czystości, Polnicy - II i III klasy. Rzeka Unieść jest odbiornikiem ścieków oczyszczonych z oczyszczalni „Sianów”). Wysokie ładunki zanieczyszczeń organicznych i związków biogenych niesione są przez rzekę Unieść i Sianowską Strugę (w tym z Jeziora „Topiele”). Brak pełnego sanitarnego skanalizowania miasta (i gminy), braki w kanalizacji deszczowej – to istotny powód zanieczyszczenia rzek;

Poziom skażenia powietrza SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub> i pyłu zawieszonego to 25–50 % wartości dopuszczalnych - z tym, że potencjalne zagrożenie występowaniem stężeń krótkotrwałych NO<sub>2</sub> o wartości 200 mg/m<sup>3</sup> może mieć miejsce w części zachodniej przylegającej do Koszalina na drodze Nr 6 i przy kotłowni opalanej olejem opałowym ciężkim. Obiektem uciążliwym jest Zakład Odzysku Odpadów. Uciążliwym jest przede wszystkim dowożenie i rozładunek odpadów, ruch pojazdów, przemieszczanie odpadów, hałas, spaliny.

Hałas i szkodliwość dla środowiska i życia mieszkańców wynikają z ruchu pojazdów na trasie drogi Nr 6 przebiegających przez centrum miasta.

Sukcesywna realizacja działań inwestycyjnych stwarza realne warunki dla zrównoważonego rozwoju i zabezpieczenia funkcjonowania lokalnych korytarzy ekologicznych rzeki Unieści i Polnicy oraz podniesienia stanu sanitarnego w mieście, a więc i warunków życia mieszkańców.

- 3) obszar problemowy położony w południowo-wschodniej części miasta związany z rozszerzającą się przestrzennie strefą eksploatacji kruszyw i funkcjonującym Zakładem Odzysku Odpadów (rejon od rzeki Polnicy wzdłuż ściany lasu do ul. Słowackiego i dalej ul. Węgorzewskiej oraz do wschodniej granicy istniejącego osiedla mieszkaniowego).

Jest to obszar stanowiący istotny element w strukturze funkcjonalnej miasta, w jego krajobrazie oraz rejon potencjalnego zagrożenia środowiska, w tym zbiornika wód podziemnych i częściowo już zdegradowany. Do chwili obecnej brak kompleksowego dokumentu stwierdzającego zasięg i wartości gospodarcze złóż piasku w Sianowie, które należy chronić przed zainwestowaniem, a w tym szczególnie właśnie w południowo-wschodniej jego części.

Jest to istotne ze względu na fakt, że zgodnie z prawem złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami, a organy administracji państwowej w swoich decyzjach dotyczących inwestowania na terenach, na których znajdują się złoża kopalin uwzględniają aktualne i przyszłe potrzeby eksploatacji tych złóż.

Dotychczasową eksploatację złóż piasku (nawet na podstawie prawomocnych decyzji) nie doprowadzono do fazy końcowej, tj. do ich zadawalającej rekultywacji. Pozostał w wielu miejscach „krajobraz księżycowy” (podobnie jak w rejonie ul. Ogrodowej).

Stąd uznaje się za niezbędne opracowanie dokumentacji geologicznej dotyczącej rozległości i zasobów złóż oraz kompleksowej dokumentacji określającej sposób rekultywacji terenu. Przedsiębiorca podejmujący eksploatację powinien przedstawić projekt zagospodarowania złoża.

Nowe miejsca eksploatacji szczególnie drobnej są trudne do przewidzenia, chociaż wnioski ze strony właścicieli terenów stale wpływają do Urzędu Gminy i Miasta.

Eksploatacja może być dopuszczona przy spełnieniu następujących warunków:

- zapewnienie całkowitego braku kolizji z ustaleniami „Studium”, pełnej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz stosunków wodnych, pełnym zapewnieniu nieuciążliwości dla otoczenia, w szczególności terenów mieszkaniowych i usługowych,
- uzyskania zgody Geologa Wojewódzkiego,
- uzyskania koncesji,
- wykonanie i zatwierdzenie projektu zagospodarowania złoża z projektem rekultywacji oraz planu ruchu zakładu górniczego,
- zapewnienie wykonania prac rekultywacyjnych.

Zakład Odzysku Odpadów o zasięgu regionalnym (uprzednio składowisko odpadów) choć realizowane i eksploatowane prawidłowo, stanowi potencjalne zagrożenie dla środowiska (w tym wód podziemnych), położonego niedaleko GZWP. Bieżący monitoring jego wpływu na wody, powietrze, warunki sanitarne (gryzonie, owady, ptaki), istniejące zainwestowanie mieszkaniowe jest w dalszym ciągu niezbędny.

W „Studium” proponuje się zabezpieczenie terenu dla zapewnienia możliwości pełnego technologicznego funkcjonowania Zakładu (na północ od istniejącej jego granicy) oraz wykorzystania na cele składowania materiałów (np. budowlanych) któregoś z pobliskich wyrobisk, po uprzednim wykonaniu niezbędnej dokumentacji określającej zabezpieczenie przed przekroczeniem ustalonych przepisami standardów środowiska.

W Studium proponuje się rozważenie różnych form rekultywacji wyrobisk: zalesienie (ale po uprzednim znacznym zniwelowaniu terenów), założenia sportowe, zbiorniki wodne, amfiteatr.

Podkreśla się, że na omawianym obszarze występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną prawną. Wszelkie prace wydobywcze (także poza tymi stanowiskami) powinny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

### **Kształtowanie miejskiego ekologicznego systemu funkcjonalno-przestrzennego**

Miejski ekologiczny system funkcjonalno-przestrzenny łączy się z regionalnym systemem przyrodniczym i ma zapewnić ochronę istniejących walorów przyrodniczych oraz równowagę biocenotyczną w środowisku.

System ten o funkcjach biotycznych, wentylacyjnych i hydrologicznych zawiera następujące elementy przestrzenne wynikające ze stanu istniejącego:

1. LOKALNE KORYTARZE EKOLOGICZNE doliny rzek Unieści i Polnicy łączące obszar miasta z walorami przyrodniczymi pozamiejskimi – korytarzem ekologicznym o znaczeniu krajowym rzeki Grabowej (symbol 06K), lasami Nadleśnictwa Karnieszewice, lasami moreny czołowej Koszalina. Korytarz ekologiczny rzeki Unieści ma powiązania z Koszalińskim Pasem Nadmorskim stanowiącym istotny Obszar Chronionego Krajobrazu w systemie przyrodniczym Pomorza Środkowego.

W stosunku do dolin rzek określa się, że są to:

- 1) struktury o istotnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, część miejskiej strefy ekologicznej. Powiązania ekologiczne z sąsiednimi terenami szczególnie na osi W–Z,
- 2) węzłowe elementy w systemie ekologicznym miasta,
- 3) potencjalne zespoły przyrodniczo-krajobrazowe lub elementy poszerzonego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ustala się:

- 1) zachowanie najcenniejszych przyrodniczo gatunków roślinności i maksymalne utrzymanie naturalnego charakteru dolin. Wszelkie prace hydrologiczne i inne mogące wpływać na obie rzeki muszą uzyskać akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody i być poprzedzone raportem oddziaływania na środowisko,
- 2) utrzymanie nurtu rzek,
- 3) zakaz przegradzania koryt rzek,
- 4) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych, infrastruktury komunalnej oraz wykorzystywaniem wód dla różnych potrzeb wymagają zgody zarządcy rzek zgodnie z procedurą określoną w Prawie wodnym. Uzyskanie przez wody rzeki Polnicy parametrów odpowiednich dla kąpeli otworzyłoby warunki dla wyboru najkorzystniejszych terenowych możliwości w dolinie rzeki urządzenia otwartego kąpieliska w granicach miasta,
- 5) właściciele gruntów przylegających do rzek obowiązani są do umożliwienia dostępu do wody, pozostawiania przejść i przejazdów do swobodnego ruchu wzdłuż wód, pozwalania na wykonywanie robót konserwacyjnych i innych działań zgodnie z Prawem wodnym,
- 6) doliny rzek nie mogą podlegać zabudowie ze względu na ochronę wód rzek i samych obiektów, które mogą być podtapiane, a nawet i zalewane. Postuluje się zmianę gruntów ornych dochodzących do zbiorników i koryt rzek na trwałe użytki zielone lub ich zalesienie,
- 7) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do rzek i gruntu, w tym także związanych z wodami deszczowymi, które powinny być oczyszczane przed ich wpuszczeniem do rzek,
- 8) stosowanie zieleni niskiej wzdłuż koryta rzek, zieleni wysokiej na krawędziach dolin. Niezbędność zachowania łąk,

9) konieczność rozwiązania problemu spływania zanieczyszczeń do gruntu, a w konsekwencji i do rzeki, związanych z ogrodami przydomowymi (co ma miejsce także i w obszarze Parku Miejskiego w stosunku do rzeki Polnicy).

2. CIĄGI EKOLOGICZNE - powiązania lokalne poprzez kompleksy zieleni i osie dolin mniejszych cieków.

Korytarz ekologiczny rzeki Polnicy, wzbogacony jest w rejonie śródmiejskim o istniejące założenia terenów zieleni urządzonej – cmentarz, ogrody działkowe. W części północnej miasta także występują zespoły ogrodów działkowych i proponowany jest nowy kompleks terenów zieleni urządzonej. Po likwidacji ogrodów działkowych przy ul. Dębowej w obrębie ewidencyjnym Skibno (działka nr 285/1) przeznaczenie tych terenów wraz z działką nr 285/9 w obrębie ewidencyjnym Skibno jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na dużych działkach z wymogiem zachowania powierzchni biologicznie czynnej min. 50% pow. działki.

Wzdłuż projektowanej obwodnicy Sianowa (trasy Nr 6) powinny mieć miejsce zazielenienia ograniczające negatywny wpływ trasy na tereny mieszkaniowe oraz zabezpieczone przepusty dla fauny.

W części południowej miasta uznaje się za zasadne zachowanie lokalnego powiązania obszaru węzłowego z korytarzem ekologicznym rzeki Unieści poprzez Strugę Sianowską oraz zabezpieczenie terenów dla zadrzewień na kierunku Płn. – Płd. okalających tereny Zakładu Odzysku Odpadów i eksploatacji piasków, co miałyby charakter „parawanu” od zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz łącznika pomiędzy korytarzem rz. Polnicy i ciągiem Strugi Sianowskiej.

3. OBSZARY WĘZŁOWE – to głównie (poza dolinami rzek) powierzchniowe strefy uzasadniające przyrodniczo i podtrzymujące system.

Do obszarów węzłowych przede wszystkim zaliczono duży kompleks leśny Nadleśnictwa Karnieszewice, przez który przepływa rzeka Polnica i na obszarze którego znajdują się liczne użytki ekologiczne oraz przyległe do terenów gminy Sianów kompleksy lasów od strony Koszalina i jezioro Jamno.

Obszary węzłowe łączą się z kompleksem Koszalińskiego Pasa Nadmorskiego okalającym miasto i gminę od strony północnej.

Tereny leśne stanowią obszar trwałej jednostki strukturalnej, a w odniesieniu do fragmentu wchodzącego w granice administracyjne miasta wymagającego szczególnego zagospodarowania.

Z jednej strony jest to obszar stanowiący leśną przestrzeń produkcyjną, a z drugiej o znacznych wartościach przyrodniczych i dydaktycznych w zakresie edukacji przyrodniczej oraz obszar penetracji wypoczynkowej, zbierackiej, łowieckiej.

Stąd w standardach zagospodarowania terenu należy uwzględnić prowadzenie leśnej działalności gospodarczej na zasadach ekologicznych w oparciu o plan urządzenia lasu z podkreśleniem:

- a) zagospodarowania akcentującego walory przyrodnicze lasu poprzez urządzenie i udostępnienie ścieżek dydaktycznych obejmujących walory użytków dydaktycznych i pobliskiego arboretum z zachowaniem ustaleń ochronnych zawartych w decyzjach,
- b) wykorzystywanie lasu z dopuszczeniem realizacji ścieżek spacerowych i rowerowych dla celów rekreacyjnych (ale bez podziału na działki budowlane), penetracji zbierackiej i gospodarki łowieckiej,
- c) zapobiegania dewastacji brzegów zbiorników wodnych,
- d) zwiększenia retencji wód na kompleksach torfowisk i łąk.

W „Studium” przewiduje się zalesienia wyznaczonych terenów, ale nie wyklucza się zalesień i innych gruntów najniższych klas bonitacyjnych o ile nie kolidują z ustaleniami studium. Zalesienia wymagają podjęcia procedury prawnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Ponadto krajobraz i układ przyrodniczy wzbogacają i urozmaicają:

- śródpolne i śródleśne oczka wodne,
- torfowiska na gruntach rolnych i śródleśnych,

- pozostałe naturalne bagna i łąki na terenach śródlęśnych.

Zgodnie z cyt. „Programem ochrony środowiska ...” – wobec powyższych obiektów zakazana jest ingerencja zakłócająca naturalne procesy i mogąca doprowadzić do zachwiania równowagi przyrodniczej lub ograniczenia różnorodności biologicznej.

W szczególności nie należy:

- wykonywać w odniesieniu do tych obiektów (także w ich sąsiedztwie) prac melioracyjnych wpływających negatywnie na ich stosunku wodne (w szczególności obniżających poziom wód),
- oddawać w dzierżawę oczek wodnych w celu ich wykorzystania rybackiego wiążącego się z niszczeniem roślinności wodnej i przybrzeżnej oraz zmianą właściwości fizyko-chemicznych wód,
- niszczyć roślinności przybrzeżnej oraz zarośli i zadrzewień przywodnych,
- wykonywać w sąsiedztwie zrębów zupełnych.

### **Nowe elementy w polityce ochronnej**

Proponuje się w zapisie Studium (także w dużym stopniu w oparciu o wymienione już opracowania specjalistyczne, a głównie mgra, inż. Erdmanna Romana) rozważenie:

- 1) objęcia ochroną przylegających (do już ustanowionych użytków ekologicznych) bardzo cennych stoków i zboczy, co poszerzyłoby obszary objęte szczególną ochroną prawną,
- 2) objęcia ochroną w postaci użytku ekologicznego dolin w płd.-wsch. części miasta w obszarze występowania 2 użytków ekologicznych,
- 3) skorygowanie granic OCHK „Koszaliński Pas Nadmorski” poprzez objęcie ochroną całego ekosystemu dolinnego, a nie tylko do rzeki Unieści,
- 4) ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego doliny rzeki Polnicy w celu ochrony krajobrazu naturalnego,
- 5) uznania za pomniki przyrody 4-ch buków wielopiennych położonych na skarpie przylegającej od strony południowej do drogi Sianów – Ratajki (w rejonie ul. Łubuszan) oraz szpaler starodrzewu bukowego przy gospodarstwie w płd.-wsch. części miasta,
- 6) zachowanie szpalerów drzew wzdłuż ul. Łubuszan oraz zadrzewienia i zakrzewień śródpolnych, zadrzewienia wokół kościoła, cmentarza komunalnego wraz z aleją,
- 7) zachowanie panoramy widokowej miasta

oraz

według „Gminnego programu ochrony środowiska”:

„Ze względu na wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe, wszelkie planowane inwestycje budowlane, hydrotechniczne powinny być poprzedzone opracowaniem ekofizjograficznym i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody” (postulat zrealizowany w stosunku do obszaru miasta objętym opracowaniem ekofizjograficznym).

### **11.2. Ochrona wartości kulturowych na terenie gminy**

Podstawa prawna ochrony wartości kulturowych na terenie gminy:

1. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 1446, z późn. zm. **2022 r. poz. 840**).
2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. ~~poz. 2134 ze zm.~~ **2022 r., poz. 916 ze zm.** ).
3. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., ~~poz. 672~~ **2021 poz. 1973 ze zm.**).
4. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z ~~2016 r., poz. 778 ze zm.~~ **2022 r., poz. 503** ).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., ~~poz. 290 ze zm.~~ **2021 r., poz. 2351 ze zm.**).

6. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm. **2021 r. poz. 1899 ze zm.**).
7. Konwencja w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego przyjęta w Paryżu 16 listopada 1972 r. przez Konferencję Generalną ONZ (Dz. U. Nr 32/76, poz. 190).
8. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm. **2022 r., poz. 1029 ze zm.**).
9. Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm. **2021 r. poz. 485**).

#### **Przedmiot ochrony:**

- Przedmiotem ochrony jest zasób wartości kulturowych – dobra kultury,
- dobra kultury, czyli przedmioty ruchome bądź nieruchome (czyli zabytki), dawne lub współczesne, mające znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturalnego ze względu na swoje wartości historyczne, naukowe lub artystyczne, jako bogactwo narodowe winny być chronione przez wszystkich obywateli zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- do zapewnienia warunków prawnych organizacyjnych i finansowych dla ochrony dóbr kultury zobowiązane są organy rządowe i samorządowe,
- utrzymanie dóbr kultury i ich właściwego stanu należy do obowiązków właścicieli i użytkowników jest dbałość,
- obowiązkiem samorządu terytorialnego, wojewodów i organów jednostek samorządu terytorialnego jest dbałość o dobra kultury poprzez: działania ochronne, uwzględnianie zadań ochrony zabytków w regionalnych, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w planowaniu budżetów, w miejscowym prawie i przepisach (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być uzgadniane z wojewódzkim konserwatorem zabytków),
- w nagłych wypadkach wójt lub burmistrz obowiązany jest wydać zarządzenia w celach zabezpieczenia zabytku i zawiadomić wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- gminy są obowiązane do prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków.

#### **Organa ochrony dziedzictwa kulturowego :**

- Na terenie Województwa Zachodniopomorskiego: Wojewoda Zachodniopomorski, w imieniu którego działa Wojewódzki Konserwator Zabytków, Delegatura Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Koszalinie,
- na terenie powiatu koszalińskiego organem ochrony jest Zarząd Powiatu i Starosta,
- na terenie miasta i gminy Burmistrz.

#### **Cele ochrony wartości kulturowych na terenie gminy:**

Ochrona wartości krajobrazu kulturowego w zakresie ochrony historycznych układów ruralistycznych, zabudowy zagród powinna być realizowana poprzez następujące działania gminy:

- utrzymanie historycznie ukształtowanej przestrzennej struktury osadniczej,
- utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci dróg, zachowanie i trzymanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych,
- zachowanie ich funkcji, także poprzez przeciwdziałanie chaotycznej, bezplanowej parcelacji terenu (np. na działki letniskowe),
- przeciwdziałanie nowym lokalizacjom obiektów o formach, standardowych, obcych istniejącej, historycznej zabudowie,
- ograniczenie lokalizacji obiektów znacznie przekształcających krajobraz naturalny,
- określenie szczególnych warunków lokalizacji nowej zabudowy, modernizacji zabudowy i usuwania zabudowy zdekapitalizowanej.

Ochrona dziedzictwa kulturowego na terenach zabudowy historycznej realizowana winna być poprzez działania gminy w zakresie:

- zachowania obiektów dziedzictwa kulturowego, należytego ich utrzymania i wykorzystywania zgodnie z właściwą im funkcją, udostępniania dla celów badawczych i wychowawczych, tak by były czynnym składnikiem życia i kultury współczesnego społeczeństwa,



- zapobiegania powstawania ubytków w istniejącej zabudowie,
- tworzenia warunków do ponownej zabudowy opuszczonych siedlisk,
- podnoszenia estetyki zabudowy, szczególnie na terenach osiedli po byłych PGR (dotyczy to miejscowości Kleszcze, Osieki, Rzepkowo, Skibno, Sowno),
- kształtowania estetyki nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej, poprzez nawiązywanie w formie do tradycji i wartości regionalnych, miejscowych (dotyczy to w największym stopniu wsi Osieki Koszalińskie),
- lokalizowania farm wiatrowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem studiów krajobrazowych.

#### Formy ochrony:

- ochrona prawna (konserwatorska i prawno-administracyjna) układów przestrzennych wsi, zabytków architektury i budownictwa, zabytków techniki, zieleni (parków, cmentarzy, obiektów archeologicznych), administracyjne kształtowanie współczesnych form zabudowy i zagospodarowania przestrzeni w sposób nawiązujący do istniejących historycznych form;
- opracowanie gminnego programu ochrony dóbr kultury, prowadzenie ewidencji (według aktualnego stanu prawnego – Burmistrz sporządza na okres 4 lat gminny program opieki nad zabytkami (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zaznaczeniem granic stref konserwatorskich i wytycznych ochronnych.

#### OBIEKTY ZABYTKOWE GMINY SIANÓW WNIOSKOWANE DO WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW.

miejsowość	obiekt	datowanie	styl/materiał	uwagi
Bielkowo	Zagroda 35: *dobra *bud. *bram. *stodoła	4. ćw. XIX w I. 20-te XX w. 4. ćw. XIX w. I. 30-te X w.	szach. mur. szach. mur.	zagroda pełna, 4-budynkowa, zamknięta wokół czworobocznego dziedzińca o brukowanej nawierzchni; dom szczytem do drogi, budynek bramny od frontu
Dąbrowa	Zagroda nr 25 *dom *budynek bramny	*1870 r. (sygn. 18. C.W.S. 70) *1841 r. (sygn. B.H. Croman Scheel u Jacob Schell 1841 den 6-ten Juni) *3. ćw. XIX w. *pocz. XX w.	szach./mur. szach./mur.	4-budynkowa, zamknięta, z budynkiem bramnym od frontu, z domem w głębi siedliska, za nią obora
Dąbrowa	Zagroda nr 60 *dom *budynek bramny *obora	4. ćw. XIX w. 4. ćw. XIX w.	szach./mur. szach./mur.	zagroda pełna, czworoboczna z budynkiem bramnym od frontu, z domem w głębi siedliska
Dąbrowa	Budynek dawnego młyna	XIX/XX w.	mur.	
Iwięcino	Zagroda nr 5, duża *dom *obora *stodoła *obora	1833 r. 1803 r. I poł. XIX w. I. 20-te XX w.	szach./mur. szach./mur. szach./drewn. mur.	pełna zagroda 4-budynkowa o luźnej zabudowie wokół mur. czworoboczn. dziedzińca, z domem usytuowanym w głębi siedliska
Maszkowo	Zagroda nr 3 *dom *budy. gosp. *bud. gosp.	3. ćw. XIX w. 3. ćw. XIX w. 3. ćw. XIX w.	mur./szach. mur./drewn. mur./drewn.	zagroda o układzie zbliżonym do litery „U”, wynikającym z linii dróg i konfiguracji terenu, dom w głębi siedliska
Maszkowo	Zagroda nr 4 *dom *bud. bramny	k. XIX w. k. XIX w.	szach. szach.	
Maszkowo	Dawna szkoła nr 5	4. ćw. XIX w.	szach.	

Maszkowo	Zagroda nr 7 *dom	II poł. XIX w.	szach.	3-budynkowa z chałupą wąskofrontową (bud. gosp. do nr 8)
Maszkowo	Zagroda nr 8 *dom *stodoła *obora	4. ćw. XIX w./ok. 1925 r. 4. ćw. XIX w. 4. ćw. XIX w.	mur./szach. mur./szach. mur.	
Maszkowo	Zagroda nr 11 *dom *stodoła *obora	mur./szach. mur. mur./szach.	4. ćw. XIX w. 4. ćw. XIX w. 1872 r. (?)	zagroda typu „C”
Maszkowo	Zagroda nr 12 *dom *obora *stodoła	4. ćw. XIX w. pocz. XX w. 1883 r.	mur. mur./drewn. szach.	
Maszkowo	Zagroda nr 14 *dom *obora	4. ćw. XIX w. XIX/XX w.	mur./szach. mur.	4-budynkowa na planie „U” dom usytuowany do drogi
Maszkowo	Zagroda nr 16 *dom	II poł. XIX w.	szach.	
Maszkowo	Zagroda nr 29 *dom *stodoła *obora	II poł. XIX w. poł. XIX w. k. XIX w.	szach. szach. mur./drewn.	na planie „U” typ „D”
Maszkowo	dom nr 30	4. ćw. XIX w.	szach./mur.	
Maszkowo	Zagroda nr 32 *chałupa *bud. gospod.	I poł. XIX w. k. XIX w.	szach. mur./drewn.	
Mokre	Dom nr 19	poł. XIX w.	szach.	
Mokre	Leśniczówka nr 26 *bud. gospod. *drewutnia	XIX/XX w. XIX/XX w. pocz. XX w.	mur./szach. mur./szach. mur.	
Przytok	Dom nr 2	k. XIX w.	mur./szach.	dawna zagroda młyńska
Rzepkowo	zabudowa dziedzińca gospodarczego *stodoła *obora *spichlerz *wozownia	1885 r. 1885 r. 1882 r. 1885 r.	wszystkie obiekty murowane	duże kubaturowo obiekty związane z zespołem dworskim, z zachowanym detalem architektonicznym
Sierakowo Sławieńskie	Cmentarz d. ewangelicki	k. XIX w.	pow. 0,55 ha	licznie zachowane wyposażenie, nagrobki, kojce, krzyże metalowe
Skibno	Zespół budynków dworcowych PKP *dworzec *magazyn *nastawnia	4. ćw. XIX w./ I. 20-te XX w.	murowane, wybudowane w stylu eklektycznym	
Sowieński Młyn	dawny budynek młyna	1896 rok	szkieletowy	
Szczeglino	Zagroda nr 18 *dom *bud. gospod.	poł. XIX w. XIX/XX w.	szach. mur./drewn.	
Szczeglino	Zagroda nr 25 *dom *bud. gospod.	k. XIX w. k. XIX w.	szach. mur./szach.	
Węgorzewo Koszalińskie	Zagroda nr 7 *chałupa *bud. inwent. *wozownia	1845 r. II poł. XIX w./1930 II. poł. XIX w.	szach. mur./szach. szach.	
Węgorzewo	Zagroda nr 22	II poł. XIX w./pocz. XX	mur./szach.	

Koszalińskie	*dom *bud. gospod.	w. ok. 1925 r.	mur.	
Węgorzewo Koszalińskie	Stodoła nr 26	4. ćw. XIX w.	szach.	
Węgorzewo Koszalińskie	Zagroda nr 29 *dom *bud. gospod.	pocz. XX w. pocz. XX w.	mur. mur.	
Węgorzewo Koszalińskie	Zagroda nr 62 *chałupa *bud. inwent. *bud. gospod.	I poł. XIX w. poł. XIX w. II poł. XIX w.	szach. mur. mur.	

### 11.2.1. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, krajobrazu kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na obszarach objętych zmianami Studium

#### Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

1. Udokumentowanie, zachowanie i właściwe eksponowanie wartości dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Aktualnie zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Obiekty kultury materialnej winny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem rewaloryzacji i humanizacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych w ramach opieki konserwatorskiej.
2. Działania prowadzone w sferze ochrony krajobrazu kulturowego powinny zmierzać w zgeneralizowanym ujęciu do:
  - a) zachowania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych i kompozycyjnych,
  - b) konserwacji, rewaloryzacji i porządkowania zabytkowych parków i cmentarzy, placów i innych terenów publicznych,
  - c) zachowania i ochrony stanowisk archeologicznych,
  - d) zachowania i konserwacji historycznych układów przestrzennych oraz dążenia do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenia historyczne i rekonstrukcji obiektów zniszczonych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - e) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
  - f) usunięcia lub przebudowy obiektów dysharmonijnych,
  - g) dostosowania współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych.

Przestrzeganie rygorów konserwatorskich jest podstawowym warunkiem zachowania i wyeksponowania dziedzictwa kulturowego.

Wskazane rygory konserwatorskie dotyczące rejonu śródmiejskiego to warunek zachowania krajobrazu miejskiego, obszaru tożsamości miasta. Wpisanie do rejestru zabytków przedstawionych w pkt. 4 propozycji podkreśliłoby jeszcze bardziej rolę tego rejonu miasta w układzie funkcjonalnym miasta i gminy.

#### Uszczegółowione zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej, krajobrazu kulturowego w zapisie „Studium ...”

1. Obiekty i układy przestrzenne wpisane do Rejestru Zabytków podlegają prawnej ochronie.
2. W „Studium ...”, zgodnie z powoływanym uprzednio opracowaniem specjalistycznym, ponownie proponuje się uznanie za strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obszar (określony w części rysunkowej STUDIUM), a położony orientacyjnie w rejonie ul. Armii Polskiej, Tylnej, Parku Miejskiego, cmentarza:  
w którym zachowały się zespoły historycznej architektury i oryginalne rozplanowanie, wpisane do rejestru zabytków lub ewidencji konserwatorskiej.

Obszar, w którym dominują elementy historycznej kompozycji układu przestrzennego, zabudowa, rozplanowanie, krajobraz - powodują, iż obszar ten wyróżnia się na tle współczesnego układu zabudowy w krajobrazie miejskim. Rejon ten uznawany jest w zapisie „Studium” za obszar tożsamości miasta.

Poniżej przedstawia się **WARUNKI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ W STREFIE A.**

- **Strefa A** – pełnej ochrony dobrze zachowanych układów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe, stanowiące materialne świadectwo historii regionu lub miejscowości. Obejmuje się nią obszary wyróżniające się zasobem i stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury, podlegające ochronie poprzez utrzymanie istniejącej formy i substancji;

ściślejszej ochronie podlega:

- historyczna kompozycja funkcjonalno-przestrzenna obszaru, zabytkowa zabudowa i inne elementy zagospodarowania;

warunki ochrony:

- obowiązuje zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz zabudowy o walorach zabytkowych (wpisanych do rejestru lub ujętych w ewidencji),
  - wszelka działalność wymaga uzgodnienia z WKZ zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W bezpośrednim sąsiedztwie Sianowa (ale już poza granicami opracowania) w Skibnie i Karnieszewicach – znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków podkreślające atrakcyjność obszaru funkcjonalnego miasta Sianowa.
  4. Zaakceptowanie poniższych propozycji dotyczących wpisania szeregu obiektów do rejestru zabytków wzbogaciłoby walory strefy „A” w Sianowie.

Wykaz dodatkowych obiektów budowlanych zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków z terenu miasta Sianowa (według cyt. opracowania specjalistycznego):

1. Ratusz – murowany, wzniesiony w 1879 r.
2. Szkoła – murowana 1896/7 r.
3. Spichlerz – ul. Tylna.
4. Brama przejazdowa – murowana, eklektyczna, z lat 1896/97.
5. Kaplica cmentarna – neogotycka, wzniesiona w poł. XIX w.
6. Budynek młyna przy ul. Mickiewicza – z 1. ćw. XX w. (1909 r.?)
7. Dom Młynarza.

W „Studium ...” dodaje się do tego wykazu ostatni relikw po byłych Sianowskich Zakładach Przemysłu Zapalczanego przy ul. Koszalińskiej w postaci dawnego budynku administracyjnego.

Ponadto powyższe obiekty można byłoby uznać za obiekty i obszary dóbr kultury współczesnej. Warunki ochrony jak dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

5. W „Studium ...” (zgodnie z opracowaniem specjalistycznym) proponuje się uznanie za strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów określonych w części rysunkowej Studium, a orientacyjnie położonych wzdłuż części ul. Dworcowej, ul. Łużyckiej.

**WARUNKI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ W STREFIE B**

- **Strefa B** – ochrony układów przestrzennych lub ich części, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych.

ochronie polega:

- rozplanowanie i przekroje ulic i placów wraz z ich nawierzchniami (między innymi zachowanymi historycznymi nawierzchniami),
- linie zabudowy jej rozplanowanie (usytuowanie budynku mieszkalnego, obiektów gospodarczych),
- formy architektoniczne zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (w tym gabaryty wysokościowe, formy dachów, tradycyjnie stosowany materiał budowlany),
- mała architektura: ogrodzenia, latarnie in.,
- zieleń komponowana w postaci alejowych lub szpalerowych obsadzeń ulic i in.;

warunki ochrony:

- zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych ww. elementów zagospodarowania wsi,

- usunięcie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą,
- dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości; w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej we wsi,
- uzgadnianie wszelkich działań na podstawie dokumentacji projektowej z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

6. Cmentarze przykościelne pozostają w rejestrze zabytków wpisane jako otoczenie kościoła. Taki cmentarz powstał także przy kościele w Karnieszewicach (ale położony jest poza obszarem opracowania). Założenie sakralne jest atrakcyjnym elementem w bezpośrednim sąsiedztwie Sianowa.

Założenie dworskie istnieje w Skibnie, chociaż jest przekształcone w sposób sprzeczny z pierwotnym planem.

W strefie ochrony ekologicznej parku zostały zrealizowane bloki wielorodzinne, zabudowa gospodarcza.

Występuje w rejestrze zabytków (ale położone jest poza obszarem opracowania, chociaż w bezpośrednim sąsiedztwie).

7. Cmentarz i park znajdujące się w Sianowie, objęte są strefą konserwatorską „A”.

Parki, cmentarze, aleje, obszary związane z zespołami zabytkowymi podlegają ochronie (umownie określane jako strefa „K” ochrony krajobrazu).

W Sianowie występują zarówno Park Miejski wzdłuż Polnicy z końca XIX w., cmentarz komunalny z 1844 r., cmentarz żydowski (zniszczony) w rejonie ul. Łubuszan.

#### **WARUNKI OCHRONY KONSERWATORSKIEJ W STREFIE K**

- **Strefa K** – ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występująca autonomicznie jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka np. parki, cmentarze, obsadzenia ulic i traktów.

##### ochronie podlega:

- historyczna granica założeń zieleni komponowanej,
- rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,
- rozplanowanie dróg i ścieżek,
- układ kwater cmentarnych,
- mała architektura, tj. ogrodzenia, bramy i in.,
- zabytki sepulkralne (nagrobki, ogrodzenia grobów, i in. elementy urządzenia cmentarzy);

##### warunki ochrony:

- zachowanie, konserwacja i rewitalizacja ww. elementów zagospodarowania założeń zieleni,
- wyłączenie spod zabudowy terenów parków i cmentarzy, z dopuszczeniem zabudowy w miejscu zniszczonych obiektów lub w miejscu uzgodnionym z wojewódzkim konserwatorem zabytków na podstawie projektu rewitalizacji parku,
- oznakowanie cmentarzy, jako historycznego miejsca pochówków,
- ewentualne przeniesienie zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium,
- uzgadnianie dokumentacji projektowej i wszelkich prac (porządkowych, rewitalizacyjnych) z wojewódzkim konserwatorem zabytków. W odniesieniu do obszarów wpisanych do rejestru zabytków na wszelkie prace wymagane jest zezwolenie WKZ.

8. Obowiązują następujące zasady postępowania w wypadku znalezienia przedmiotu, w stosunku do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:

- wstrzymanie wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe, właściwego burmistrza, który zobowiązany jest w terminie do trzech dni przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

9. Obowiązują następujące ustalenia:

Warunki ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

**Strefa WI** – pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa WI obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji Urzędu Ochrony Zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie WI:

- 1) Zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) Zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

**Strefa WII** – częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Strefa WII obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji Urzędu Ochrony Zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie WII:

- 1) Współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) Przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**Strefa WIII** – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa WIII obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji Urzędu Ochrony Zabytków. Obowiązujące rygory w strefie WIII:

- 1) Współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 2) Przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

### 11.3. Kształtowanie pożądanej struktury przestrzennej

Wymogi gospodarki rynkowej w powiązaniu z wymuszonymi likwidacją PGR, przekształceniami własnościowymi, stwarzają obiektywną konieczność przekształceń struktury przestrzennej gminy obejmujących:

- niezbędność posiadania szerokiej i różnorodnej oferty przestrzennej dla potencjalnych inwestorów z gminy i spoza jej terenu,
- niezbędność zabezpieczenia ww. oferty w zakresie dostępu komunikacyjnego i uzbrojenia terenów,
- nieuniknione pewne rozproszenie zabudowy związane z ww. ofertą, a w szczególności z koniecznością zapewnienia możliwości tworzenia nowych siedlisk rolnikom nabywającym ziemię popegeerowskie, w granicach tych gruntów lub w obszarach im bliskich.

Procesy te nie mogą przebiegać żywiołowo, stąd podstawowym celem niniejszego „Studium” jest ich właściwe ukierunkowanie zmierzające do kształtowania na każdym etapie realizacji określonej w niniejszym „Studium” harmonijnej struktury przestrzennej gminy.

Celowi temu służą:

- określenie obszarów i obiektów chronionych prawnie z tytułu ustaw szczególnych,
- określenie jednoznacznie obszarów, które powinny być wyłączone z zabudowy bądź realizacji innych kolizyjnych form zagospodarowania (obszary proponowane do ochrony prawnej, obszary wrażliwe przyrodniczo – korytarze ekologiczne, wartościowe kompleksy gruntów rolnych),
- określenie szerokiej i różnorodnej gamy terenów rozwojowych, w tym uznanie aktualności i zgodności z kierunkami zagospodarowania określonymi w niniejszym „Studium” w zasadzie wszystkich ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy (z nielicznymi proponowanymi drobnymi korektami) oraz określenie terenów nowych możliwych do udostępnienia po opracowaniu dla nich (w zależności od potrzeb) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## 11.4. Rozwój funkcji

Jak wynika jednoznacznie ze „strategii rozwojowej” a także dokonanej oceny uwarunkowań i preferencji, rozwój miasta i gminy charakteryzować się powinien wielofunkcyjnością przy zróżnicowanym przestrzennie udziale poszczególnych funkcji.

**Funkcja rolnicza** – winna być realizowana intensywnie na terenach o najlepszych glebach, głównie w części północnej gminy z dopuszczeniem wielofunkcyjnego rozwoju istniejących jednostek osadniczych z uwzględnieniem przetwórstwa spożywczego i przy zachowaniu wymogów ochrony najwartościowszych kompleksów użytków rolnych przed zabudową. Na pozostałych terenach, szczególnie w strefach rolno-leśnych, pożądanym jest rozwój specjalizacji, w tym hodowla nie zagrażająca środowisku, produkcja zdrowej żywności, agroturystyka, rozwój innych usług turystycznych.

**Funkcja leśna** – winna być kontynuowana na obszarach leśnych. Możliwe dolesienia. Na terenach śródleśnych niezalesionych możliwy rozwój usług turystycznych nie zagrażających środowisku.

**Funkcja produkcyjna** (przemysł, bazy, składy, magazyny, centra logistyczne) – winna być realizowana w większym wymiarze w Sianowie, ~~i w obrębie zmienianego obszaru obejmującego w~~ części obręb Skibno **oraz w części obrębu Karnieszewice**. Przemysł niezagrażający środowisku oraz rolno-spożywczy i drzewny, rzemiosło usługowe także na innych terenach, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów ochrony środowiska. W obszarze zmienianym **[2018]** (część obr. Skibno) należy skoncentrować szczególnie działalność gospodarczą wymagającą dobrych i szybkich powiązań komunikacyjnych, w tym centra logistyczne oraz wielofunkcyjne usługi. Dodatkowo dla obszaru Skibna dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. **W obszarze objętym zmianą studium (2022 r.) - część obr. Karnieszewice – wprowadza się zakaz składowania i przetwarzania odpadów. Dopuszcza się jedynie tymczasowe przechowywanie odpadów powstających w wyniku prowadzonej na danym terenie działalności i sukcesywnie odbieranych przez uprawnione podmioty.**

Wydobycie surowców naturalnych na terenach udokumentowanych złóż przy zachowaniu wymogów formalno-prawnych i obowiązku sukcesywnej rekultywacji.

**Funkcja turystyczna** – powinna mieć priorytet lokalizacyjny, także na terenach rolniczych przybrzeżnych może być realizowana jako uzupełniająca. Szczególnie istotna jest realizacja usług związanych z obsługą tras komunikacyjnych o dużym ruchu turystycznym.

**Funkcja mieszkaniowa i usługowa** – winny być realizowane równomiernie na obszarach wiejskich w dostosowaniu do ich potrzeb. W Sianowie i jego strefie podmiejskiej, w szczególności na styku z Koszalinem, mogą być realizowane te funkcje w większym wymiarze, przekraczającym zapotrzebowanie lokalne. Ustala się wykorzystanie na funkcję mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową terenów po dawnej fabryce zapalek w Sianowie.

## 11.5. Rozwój komunikacji

Podstawowe znaczenie komunikacyjne dla Gminy ma budowa drogi ekspresowej S6 (wraz z węzłem drogowym) – obwodnicy Sianowa. Pozwoli to przede wszystkim na usunięcie tranzytu przez miasto, ułatwi dostępność komunikacyjną terenów położonych wzdłuż istniejącej drogi krajowej, która zmieni kategorię, klasę oraz obniżone zostanie natężenie ruchu.

Poprawa układu sieci dróg wojewódzkich i powiatowych winna nastąpić przez budowę połączenia z Iwęcina do Bielkowa, budowę obejść Osiek, Kleszcz i Szczeglina. Równocześnie „Studium” proponuje przeprowadzenie trasy turystycznej z Jamna w gminie Będzino, przez Kleszcze z dowiązaniem dalej do drogi DW-203.

Za celowe uważa się ulepszenie drogi Sieraków – Ratajki.

„Studium” przedstawia ponadto propozycje dróg obsługujących nowo proponowane tereny rozwojowe.

Postuluje się rozbudowę układu ulicznego zgodnie z rysunkiem „Studium. Przyjmuje się obniżenie znaczenia obecnego przebiegu przez miasto drogi krajowej nr 6 do kategorii „G” jednojezdniowej o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m. Odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni na terenach zabudowanych min. 10 m i min. 25 m na terenach niezabudowanych.

Istnieje potrzeba doprowadzenia drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych (traktowanych w „Studium...” jako drogi kategorii „Z”) do obowiązujących aktualnie przepisów, tj.:

- szerokość w liniach rozgraniczających przy 1/2 – min. 20 m,  
Odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni (w każdą stronę) min. 8 m na terenach zabudowanych, min 20 m poza terenami zabudowanymi.

Dla drogi wojewódzkiej nr 203 posiadającej klasę G, na obszarach zmiany studium należy przyjmować częstość zjazdów i odstępy między skrzyżowaniami zgodnie z ~~Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 124).~~ **Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno- budowlanych dotyczących dróg publicznych ( Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).**

Odległość obiektów budowlanych od krawędzi jezdni drogi gminnej na terenach zabudowanych min. 6 m, a poza terenami zabudowanymi min 15 m.

Postuluje się realizację trasy pielgrzymkowej „Święte Góry” (Koszalin – Polanów) jako pieszorowerowej.

„Studium” przyjmuje jako oczywistość przebudowę linii kolejowej na dwutorową.

Posadowienie budynków i budowli minimum 10 m od granicy obszaru kolejowego, ale nie bliżej niż 20 m od osi skrajnego toru.

**UWAGA:** konkretne rozwiązania (Studium z 2001 roku) omówiono bliżej w ustaleniach szczegółowych „Studium” (Część II pkt. 12.3) oraz naniesiono na mapach (rysunek podstawowy „Studium” w skali 1:25000, rysunki szczegółowe 1:10000 i 1:5000).

## 11.6. Rozwój infrastruktury technicznej

**UWAGA:** wszystkie obiekty węzłowe infrastruktury technicznej, trasy linii energetycznych WN oraz gazociągu wysokoprężnego, kierunki zaopatrzenia w wodę, gaz oraz odprowadzenia ścieków wykazano na rysunku podstawowym „Studium” w skali 1:25000 oraz na rysunkach szczegółowych 1:10000 i 1:5000. Ponadto na załączonej w tekście Części II studium mapce problemowej pokazano obok obiektów węzłowych ww. kierunki i zasięgi uzbrojenia (art. 6 ust. 5 – 6 „Ustawy”).

### 11.6.1. Zaopatrzenie w wodę

Zakłada się dążenie do stworzenia możliwości korzystania ze zbiorowego zaopatrzenia w wodę dobrej jakości z wodociągów grupowych jak największej liczby odbiorców w gminie. **Do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.**

W celu usprawnienia stanu zaopatrzenia w wodę proponuje się w miejsce utrzymania wszystkich istniejących wodociągów i budowy nowych systemów oddzielnych dla każdej dotąd niezwodociągowanej wsi, rozbudowę istniejących ujęć i sieci w celu stworzenia kilku wodociągów grupowych w ujęciami w Sianowie, Skwierzynie, Szczeglinie/Węgorzewie, Sierakowie, Dąbrowie, Bielkowie/Wierciszewie i Maszkowie zaopatrujących całą gminę.

Ostatecznym etapem powinno być spięcie siecią wodociągów grupowych, co zwiększyłoby szansę na ciągłość dostaw wody w wypadku awarii.

Przyjęcie tego trendu w rozwiązaniu zaopatrzenia w wodę wymaga wytypowania ujęć i stacji wodociągowych do rozbudowy i modernizacji (odwiertów nowych studni – podstawowych i awaryjnych, budowę zbiorników wyrównawczych).

Sieci wodociągowe tranzytowe należałoby realizować etapowo w powiązaniu z realizacją modernizacji ujęć wody, przy jednoczesnym porządkowaniu sieci rozdzielczej w jednostkach osadniczych.

Trasy przesyłowych magistrali wodociągowych proponuje się wytyczyć wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

Ostatecznego wyboru kolejności realizacji zwodociągowania gminy, wyboru tras i średnic sieci wodociągowych należy dokonać w dalszych etapach projektowania po szczegółowej analizie terenu i układu sieci połączeniowej.

W studium przewiduje się utrzymanie i rozbudowę wymienionych wcześniej ujęć w Sianowie, Skwierzynie, Szczeglinie, Sierakowie, Dąbrowie, Maszkowie oraz Bielkowie/Wierciszewie.



Nastąpić powinna eliminacja mało wydajnych ujęć w miejscowościach Kleszcze, Osieki, Rzepkowo, Sieciemin, Skibno, Skwierzynka, Sowno, Sucha Koszalińska, Wierciszewo/Bielkowo i Węgorzewo.

Dla zaopatrzenia w wodę wsi Kędzierzyn, Gorzebądz przyjmuje się rozwiązanie zawarte w opracowanej w 1999 roku koncepcji zwodociągowania wymienionych miejscowości, tj. rozbudowy ujęcia i stacji wodociągowej w Skwierzyńce z budową sieci dosyłowej w Kędzierzynie i Gorzebądzu i połączeniem z siecią wodociągową w Sianowie. Rozbudowa wodociągu w Sianowie w ul. Koszalińskiej w połączeniu z rozbudową ujęcia w mieście może stworzyć warunki szybszego zaopatrzenia Kłosa, Gorzebądza i Kędzierzyna z ujęcia miejskiego. Jednakże ze względu na intensywnie rozwijające się budownictwo mieszkaniowe w miejscowości Skwierzynka może zaistnieć problem z pokryciem zapotrzebowania na wodę. Konieczny w tym przypadku byłby zakup wody od MWiK w Koszalinie.

Zaleca się przebudowę ujęcia w Węgorzewie lub w Szczeglinie lub podłączenie Węgorzewa do SUW Maszkowo. Celem tego przedsięwzięcia jest poprawa stanu technicznego.

Zaopatrzenie w wodę Ratajek planuje się oprzeć o rozbudowę systemu z ujęciem w Sierakowie. Przewiduje się podczas budowy sieci tranzytowej podłączenie Ratajek do sieci wodociągowej.

Do wodociągu grupowego z ujęciem w Dąbrowie przewiduje się dołączenie Sieciemina i Gracza.

Ujęcie w Bielkowie w przyszłości będzie zaopatrywać Wierciszewo, Iwięcino.

Planuje się rozbudowę i modernizację stacji uzdatniania wody w Sianowie oraz dołączenie do ujęcia wody w Sianowie takich miejscowości jak: Kłos, Skibno, Skibienko, Sucha Koszalińska, Kleszcze, Osieki i Rzepkowo. Przewidywana długość tej magistrali to około 12,7 km. Obecnie na tych terenach, z wyjątkiem Kłosa, zaopatrzenie w wodę następuje z lokalnych ujęć wody (PGR). Ujęcia te były kilkakrotnie modernizowane i przebudowywane. Obecnie są nieefektywne energetycznie i w złym stanie technicznym. Po zrealizowaniu tego projektu przewiduje się wyłączenie ich z eksploatacji.

Ważnym elementem poprawy infrastruktury wodnej w gminie Sianów jest naprawa i wymiana części starych sieci wodociągowych (stalowych oraz azbestowo-cementowych). Proces ten jest konieczny ze względu na polepszenie przesyłu wody do poszczególnych miejscowości oraz zmniejszeniu stopnia awaryjności.

Dalsza rozbudowa sieci wodociągowej w Sianowie w powiązaniu z rozbudową ujęcia i stacji wodociągowej (zwiększenia pojemności zbiornika wyrównawczego) pociągnie za sobą zwiększony pobór wody.

Konieczny jest systematyczny monitoring ujęć w celu zapobieżenia przekraczania granicznych wielkości poboru wody wyznaczonych „Aneks” do dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w kat. „B” opracowanym w 1993 roku przez Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu Oddział w Poznaniu. Ograniczenie wydajności eksploatacyjnej do około 125 m<sup>3</sup> /h eliminuje zagrożenia dla jakości wody od strony cementarza.

Mimo braku wyznaczenia i zatwierdzenia strefy ochrony pośredniej ujęcia wód w głębszych w Sianowie, które to należy dokonać, wyklucza się lokalizację obiektów mogących pogorszyć jakość ujmowanej wody w pobliżu rzeki Polnicy, która musi być szczególnie chroniona przed zanieczyszczeniami, gdyż jak wykazało ww. opracowanie hydrogeologiczne, rz. Polnica posiada związek hydrauliczny z warstwą wodonośną i posiada duże znaczenie w jej zasileniu.

Dla istniejących ujęć wód należy ustanowić w trybie przepisów ustawy Prawo wodne strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody wraz z wprowadzeniem stosownych zakazów wynikających z przepisów.

### **11.6.2. Odprowadzenie ścieków**

Działania w zakresie gospodarki ściekowej w gminie powinny zmierzać w kierunku zniwelowania dysproporcji pomiędzy zaopatrzeniem w wodę siecią wodociągową a siecią kanalizacyjną i oczyszczalniami ścieków. Dążąc do uporządkowania gospodarki ściekowej wprowadza się plan budowy kolektora tłoczego ścieków z Sianowa do oczyszczalni ścieków w Jamnie. Projekt ten realizuje również połączenie skanalizowanych miejscowości położonych po planowanej trasie tego kolektora: Kłos, Kędzierzyn, Gorzebądz oraz Skwierzynka jak również podłączenie miejscowości, z których odprowadzane są ścieki do oczyszczalni w Sianowie: Sianów, Sucha Koszalińska, Skibno, Skibienko, Kleszcze i Osieki.

Po zrealizowaniu tego przedsięwzięcia oczyszczalnia w Sianowie zostanie zlikwidowana. **Na terenie oczyszczalni dopuszcza się lokalizowanie urządzeń fotowoltaicznych. Wprowadza się zakaz zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wskazanych na rysunkach zmiany studium (2022 r.).**

Przewiduje się oprócz rozbudowy sieci w mieście (dozbrojenia terenów zabudowanych i przewidzianych do zainwestowania) realizację ustaleń zawartych w opracowanym w 1995 roku projekcie odnowy i zagospodarowania Jeziora Jamno oraz wykonanej przez firmę INWOD Szczecin „Koncepcji programowej budowy systemu kanalizacji ściekowej w gm. Sianów”.

Trasy sieci kanalizacyjnych przesyłowych planuje się wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Ilość i lokalizacja przepompowni ścieków wyniknie z analiz możliwości technicznych odprowadzenia ścieków w poszczególnych miejscowościach oraz uzgodnień z właścicielami terenów. Dla terenów o niskiej intensywności zabudowy położonych peryferyjnie oraz z powodu znikomej ilości ludzi: Maszkowo, Mokre, Szczeglino Nowe, Szczeglino, Grabówko, Sierakowo Sławieńskie, Bielkowo, Rzepkowo, Wierciszewo, Kocierza, Wonieść, Gracz, Kołzin, Krzykacz, Płonka, Przytok, Siecieminek, Trawica, Borowiec, Ratajki, Suszka, Sowieński Młyn, Sowno (częściowo) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczenia ścieków spełniające obowiązujące przepisy i wymogi a także szczelne zbiorniki bezodpływowe, dla których gmina wskaże miejsca odbioru. Gmina dofinansowuje budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

W pozostałych miejscowościach: Węgorzewo, Iwięcino, Rzepkowo, Dąbrowa, Karnieszewice, Siecieminek i Sowno - bloki wielorodzinne, Szczeglino (wariant) planuje się budowę lokalnych, bezobsługowych, wiejskich oczyszczalni ścieków.

Występujące na terenie gminy ścieki przemysłowe będą mogły być odprowadzone do kanalizacji sanitarnej po podczyszczeniu w oczyszczalniach zakładowych do stopnia nie zakłócającego oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych.

Kierunkowe działania w zakresie gospodarki ściekowej powinny obejmować uporządkowanie i rozbudowę kanalizacji deszczowej wzbogaconej o urządzenia do wymaganego oczyszczania wód opadowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Sporządzenie koncepcji odprowadzania i oczyszczania ścieków w gminie pozwoli na etapowanie inwestycji w miarę posiadanych środków.

### **11.6.3. Gospodarka odpadami**

Poprawienie stanu gospodarki odpadami w gminie leży głównie w sferze organizacyjnej. System odśmiecania gminy powinien opierać się o dobrą organizację gromadzenia, selekcjonowania i usuwania odpadów ze wszystkich obszarów zabudowy, powinny ulec likwidacji wszystkie dzikie wysypiska, a teren po nich należy poddać rekultywacji.

Planowana modernizacja istniejącego wysypiska (obecnie Zakładu Odzysku Odpadów) stworzy warunki do utylizacji części odpadów i pozwoli na znaczne wydłużenie okresu eksploatacji wysypiska (Zakładu).

Zgodnie z uwagami zawartymi w „Ocenie Oddziaływania na Środowisko Wysypiska Odpadów Komunalnych w Sianowie” z 1999 roku należy kontynuować prowadzenie monitoringu zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych w celu zapobieżenia ich skażeniom, a także zasięg rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń i odoru w powietrzu w celu wyznaczenia uzasadnionego kształtu strefy ochronnej, jeśli uciążliwość przekroczy granice terenu zajmowanego przez wysypisko.

Utrzymuje się istniejący Zakład Odzysku Odpadów w Sianowie. Zasady ograniczenia ilości odpadów, ograniczenia ich negatywnego oddziaływania na środowisko, selektywnej zbiórki, transportu, odzysku, recyklingu i biodegradacji określa przyjęty „Plan gospodarki odpadami dla gminy i miasta Sianów do roku 2007 z perspektywą do roku 2015”.

### **11.6.4. Zaopatrzenie w gaz**

Zgodnie z tendencjami stopniowej eliminacji paliw stałych w zakresie pokrywania potrzeb energetycznych na przygotowanie posiłków, ciepłej wody i ogrzewania przewiduje się doprowadzenie gazu do większości nieruchomości gminy. Planuje się rozbudowę i budowę sieci średniego ciśnienia w całym województwie z uwzględnieniem przesyłu gazu dla celów grzewczych.

Biorąc pod uwagę planowany rozwój Sianowa, istniejąca przepustowość stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> może okazać się zbyt mała, by zaopatrzyć z niej w perspektywie także Osieki i Kleszcze. Z tego względu, a także z powodu umożliwienia gazyfikacji większej części gminy, szczególnie miejscowości o tendencjach rozwojowych należy przewidzieć realizację drugiej stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup>. Proponuje się zlokalizować ją w rejonie Skwierzynki.

W tej stacji planuje się (oprócz gazyfikacji Skwierzynki) doprowadzić gaz do Osiek i Kleszcz oraz w drugim kierunku do Kędzierzyna, Gorzebądza, Kłosa, Węgorzewa, Maszkowa i Szczeglina. Sieci gazowe powinny być realizowane jako średniociśnieniowe z redukcją ciśnienia na obiektach. Średnice sieci powinny być dostosowane do zwiększonego zapotrzebowania na ogrzewania oraz potrzeb ciepłowniczych i technologicznych usług i przemysłu.

Wytyczenie tras gazociągów ś/c należy dokonać w dalszych szczegółowych opracowaniach projektowych z zachowaniem od istniejących i projektowanych obiektów odległości zgodnie z Rozporządzeniem MG z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

Dopuszcza się możliwość budowy gazociągów wysokiego ciśnienia wzdłuż istniejących gazociągów przesyłowych.

#### **11.6.5. Zaopatrzenie w ciepło**

Ze względu na stosunkowo dogodne warunki gazyfikacji gminy znaczącym źródłem energii cieplnej będzie gaz ziemny.

Planuje się modernizację istniejących kotłowni opalanych dotąd paliwami stałymi na kotłownie opalane paliwami mniej uciążliwymi.

Zcentralizowane źródła ciepła (kotłownie osiedlowe) na terenie miasta, które są już zmodernizowane stwarzają możliwość rozbudowy sieci cieplnej na pobliskie tereny zabudowane i przeznaczone do zainwestowania.

Jako kierunek rozwoju ciepłownictwa w gminie wskazuje się przestrzenne zapewnienie możliwości realizacji ogrzewań opartych o wszystkie rodzaje paliw, z preferowaniem najmniej uciążliwych ekologicznie, tj. gazowych, olejowych, elektrycznych i energii odnawialnej (wiatru, biomasy).

Wybór rodzaju ogrzewania powinien być dokonywany przez użytkowników w oparciu o indywidualne przeprowadzone rachunki opłacalności.

#### **11.6.6. Energia elektryczna**

##### **Perspektywa rozwoju sieci średnich i niskich napięć**

Zapotrzebowanie mocy

2001 r. - 3900 kW

2005 r. - 5000 kW

2010 r. - 6500 kW

2020 r. - 8000 kW.

Zapewnienie dostawy tej mocy nie wymaga znacznej rozbudowy sieci. Lokalnie na terenach przewidzianych pod nową zabudowę wystąpi potrzeba wybudowania kilkunastu stacji transformatorowych (kontenerowych lub słupowych) zasilanych ze znajdujących się w pobliżu sieci elektroenergetycznych 15 kV oraz wybudowania kilkunastu kilometrów sieci niskiego napięcia (tereny niezabudowane).

Głównym źródłem zaopatrzenia Gminy w energię elektryczną będzie nadal GPZ 110/15 kV w Sianowie.

##### **Lokalne źródła energii**

Na terenie Gminy brak jest zasobów energetycznych w postaci kopalin, gazu lub wody. Niewielkie ciekłe wodne uniemożliwiają budowę elektrowni wodnych. Pomimo takiego stanu odbudowywane są jednak istniejące stopnie wodne, które umożliwiają produkcję niewielkiej ilości energii (młyn w Sianowie, stopień wody w Gorzebądzu). Wielkość mocy łącznie ≈ 40 kW.

O przywiązywaniu uwagi Gminy do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych świadczy fakt wybudowania elektrowni gazowej o mocy  $\approx 100$  kW na istniejącym wysypisku śmieci (obecnie Zakładzie Odzysku Odpadów).

Znaczącym źródłem zaopatrzenia Gminy w energię elektryczną mogą stanowić farmy elektrowni wiatrowych.

W „studium” określono obszary dopuszczalnej realizacji farm elektrowni wiatrowych w rejonie miejscowości: Osieki, Rzepkowo, Wierciszewo, Karnieszewice, Dąbrowa oraz Skibno i Sucha Koszalińska pod warunkiem zachowania wymogów określonych w pkt. 12.3.2.h (Część II). Powstanie tych elektrowni wymagałoby dokonania rozbudowy istniejącej sieci 110 kV (linia Dunowo – Darłowo) oraz wybudowania stacji elektroenergetycznej 110/15 kV na terenie elektrowni (istniejące sieci SN oraz lokalni odbiorcy energii – nie będą w stanie „zużyć na potrzeby lokalne” tej wielkości energii).

W związku z planowaną budową farmy elektrowni wiatrowych w obrębach ewidencyjnych Karnieszewice i Dąbrowa przewiduje się przebudowę sieci 2x15 kV (PKP) poprzez ich skablowanie na obszarach farmy.

Należy zwrócić uwagę na możliwość realizacji kolejnych farm elektrowni wiatrowych. Sprzyjają temu położone w gminie rozległe otwarte obszary (rolnicze) o znacznej wietrzności. Realizacja innych niż wymienione powyżej farm elektrowni wiatrowych wiązałaby się ze spełnieniem wszystkich wymogów wynikających z przepisów ochrony środowiska.

W zakresie linii 110 kV przewiduje się docelowo budowę linii 110 kV Dunowo – Karlino oraz wcięcie do istniejącej linii Dunowo – Ustronie Morskie dla zasilania przewidywanego w perspektywie GPZ w Mielnie. W związku z gwałtownym rozwojem farm elektrowni wiatrowych wzdłuż całego wybrzeża Bałtyku wyniknęła potrzeba znaczącego rozwoju linii przesyłowych. Zrealizowana jest nowa linia 110 kV Dunowo – Jeżyczki w gminie Darłowo.

### **Możliwości zabezpieczenia dostawy energii elektrycznej w świetle obowiązującej ustawy „Prawo Energetyczne”**

Ustawa Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 1059 z późn. zm. **2022 r. poz. 1385 ze zm.**) niezależnie od statutowych obowiązków gminy, nakładają na nie określone zadania w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną, oraz Ustawa o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594, z późn. zm. **2022 r., poz. 559 ze zm.**) nakłada na gminę obowiązek zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty w ramach własnych zadań gminy, a w szczególności zadania własne obejmują zaopatrzenie ludności w energię elektryczną, ciepłą i gaz.

### **Założenia do planu zaopatrzenia gminy w energię.**

(patrz także Część II pkt. 13.1.)

Zgodnie z ww. ustawami Burmistrz zobowiązany jest do opracowania założeń do planu zaopatrzenia ludności gminy w ciepło, gaz i energię elektryczną. Założenia do planu winny obejmować:

1. ocenę aktualnego stanu i przewidywanych zmian zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe,
2. przedsięwzięcia racjonalizujące użytkowanie ciepła, energii elektrycznej i paliwa gazowe przez odbiorców i użytkowników,
3. możliwość wykorzystania istniejącej nadwyżek i lokalnych zasobów energii, z uwzględnieniem skojarzonego wytwarzania ciepła, energii elektrycznej i paliwa gazowe oraz zagospodarowania ciepła odpadowego z instalacji przemysłowych,
4. zakres współpracy z innymi gminami. Po opracowaniu planu marszałek województwa bada zgodność planów zaopatrzenia w energię i paliwa z polityką energetyczną państwa oraz obowiązującymi przepisami, a Rada Gminy uchwała założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

## Uwarunkowania rozwoju

- dla istniejących linii 110 i 400 kV należy wyznaczyć w planie „strefy ochronne” zgodnie z rozporządzeniem MOŚ,
- w planach rozwoju i modernizacji sieci SN i 0,4 kV uwzględnić sukcesywnie zastępowanie linii napowietrznych liniami z przewodami izolowanymi,
- stacje transformatorowe wewnątrzowe 15/0,4 kV stosować „małogabarytowe” a słupowe stacje STSa zastępować 1-żerdziowymi stacjami STSp 20/400,
- na nowych osiedlach jako sieci zasilające nn. stosować głównie linie kablowe,
- z uwagi na bliskość miasta Koszalina i znajdujących się w mieście GPZ-tów 110/15 kV nie przewiduje się na terenie gminy lokalizacji nowej stacji 110/15 kV, a istniejące w sąsiedztwie GPZ-ty w pełni zabezpieczają potrzeby ludności w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną.

### 11.6.7. Telekomunikacja

Sieć telekomunikacyjna wymagać będzie rozbudowy, szczególnie dla obsłużenia terenów planowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i przemysłowej. Dostosowanie infrastruktury do szybkiego postępu w tej dziedzinie umożliwi poszerzenie zakresu świadczonych usług. Nastąpi też dalszy rozwój telefonii komórkowej.

Ewentualna budowa nowych wież telefonii komórkowej może następować w miejscach zapewniających bezpieczeństwo w zakresie działania pól elektromagnetycznych. Ewentualne wprowadzenie nowych operatorów zwiększy wskaźnik telefonizacji i może przyczynić się do obniżenia kosztów świadczonych usług.

Wykorzystano następujące opracowania:

1. „Koncepcja gazyfikacji Sianowa i Skibna”, Inwestgaz Sp. z o.o., Koszalin, Inwestor UMiG Sianów 1990 r.
2. „Aktualizacja programu gazyfikacji miasta i gminy Sianów”, Zespół Rzeczoznawców SITPNIg Poznań, Inwestor UMiG Sianów 1994 r.
3. Projekt budowy sieci gazowej m. Skibno (PT gazociągu s/c i PT przyłączy gazu s/c), wyk. BAKUŁA-WALL Gazowe Pogot. Techn. Koszalin, Inwestor UMiG Sianów 1995 r.
4. Projekt techniczny gazociągu s/c z przyłączami gazu w Suchej Koszalińskiej, wyk. BAKUŁA-WALL Gazowe Pogot. Techn. Koszalin, Inwestor UMiG Sianów 1995 r.
5. Program ogólny wodociągu dla m. Sianowa, wyk. NOT ZUT, Inwestor UMiG Sianów 1988 r.
6. Program ogólny kanalizacji dla m. Sianowa, wyk. NOT ZUT, Inwestor UMiG Sianów 1988 r. (obecnie jest z 2002 roku).
7. „Ocena oddziaływania na środowisko rozbudowywanego i modernizowanego wysypiska odpadów komunalnych w Sianowie”, wyk. Towarzystwo Naukowo-Techniczne „Transpol” Koszalin, Inwestor: PGK w Koszalinie 1999 r.
8. Program Gospodarki Odpadami dla Rejonu Koszalińskiego, wyk. Przeds. Inżynierijno-Usługowe „inżynieria pro-eko” Sp. z o.o. Warszawa, inwestor: PGK w Koszalinie.
9. Oczyszczanie ścieków. Koncepcja modernizacji oczyszczalni w Sianowie. Projekt ochrony i Zagospodarowania jez. Jamno, wyk. Grontnij Consulting Engineers DHV Consultants we współpracy z Narodową Fundacją Ochrony Środowiska, inwestor: Związek Gmin Pomorza Środkowego.
10. Koncepcja zwodociągowania wsi Kędzierzyn, Gorzebądz gm. Sianów, wyk. Przeds. Inżyn. Środ. EKOSYSTEM, Inwestor UMiG Sianów 1999 r.
11. Informacje uzyskane z: UMiG w Sianowie, GWiK w Sianowie, GIGATERM INVESTMENT Sp. z o.o. w Gdyni, Spółdzielnia Mieszkaniowa SKRZAT w Skibnie, POLMATCH w Sianowie oraz właściciele obiektów.
12. Materiały ZE Koszalin.

## 11.7. Rozwój infrastruktury społecznej

Z jednej strony niedostatki w ilości, rozmieszczeniu i jakości obiektów infrastruktury społecznej oraz ich zasięgów obsługi, z drugiej obiektywne trudności wynikające tak z braku środków, jak i braku jednostek osadniczych na terenach wiejskich o wielkości uzasadniającej rolę uzupełniających ośrodków obsługi, zmuszają do przyjmowania rozwiązań kompromisowych.

W zakresie oświaty uznaje się za niezbędne utrzymanie aktualnej sieci szkół oraz budowę nowej szkoły w Sianowie, co mogłoby też umożliwić rozszerzenie profilu nauczania ponadpodstawowego.

Za bardzo celową i pożądaną uważa się budowę w Sianowie nowoczesnego Centrum Kultury i Sportu z basenem pływackim, o programie dostosowanym do potrzeb.

„Studium” przyjmuje też wynikającą z opracowania specjalistycznego koncepcję szlaku pielgrzymkowego „Święte Góry”.

Niezbędna jest nowa lokalizacja i budowa siedziby Straży Pożarnej w Sianowie, która mogłaby być powiązana z budową obiektu pogotowia ratunkowego.

Lokalizacja szczegółowa ww. obiektów do rozstrzygnięcia w ramach terenów rozwojowych ustalonych w „Studium”.

„Studium” w ustaleniach tekstowych (część II, pkt. 12) i graficznych określa postulowane lokalizacje boisk wiejskich dla wsi ich nie posiadających. Lokalizacja nie jest obowiązująca i może być skorygowana w zależności od możliwości pozyskania terenów.

## 11.8. Obronność i ochrona ludności

Istniejący układ komunikacyjny powiększony o realizowaną budowę drogi ekspresowej S6 zabezpieczy pod względem układu potrzeby tranzytowe. Istniejące ograniczenia szerokości przejazdów przez obszary zabudowane stwarzają jednak możliwość zagrożeń dla ciągłości ruchu w przypadku zniszczeń, jak również zagrożeń dla ludności w przypadku transportu artykułów niebezpiecznych.

Do obowiązków władz gminy należy zabezpieczenie awaryjnych ujęć wody i uwzględnienie ich lokalizacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to również utrzymania miejsc poboru wody dla celów pożarniczych, wyznaczonych i oznakowanych w terenie.

Należy nie dopuścić do realizacji inwestycji na terenach, które mogą być zagrożone powodzią. Należy uwzględnić przy projektowaniu obiektów użyteczności publicznej i znaczących zakładów pracy pomieszczenia (w podpiwniczeniach lub pomieszczeniach parterowych) o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

Należy uwzględnić możliwość wykorzystania terenów zielonych, pól, boisk, placów w sytuacjach szczególnych na cele obronności i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń.

## 11.9. Gospodarka terenami i obiektami

Podstawowe kryteria i zasady polityki w tym zakresie wynikają z potrzeb kształtowania harmonijnej struktury przestrzennej, szczególnie w kontekście daleko idących przekształceń struktury własnościowej i struktury gospodarki rolnej. Należy tu bezwarunkowo zapewnić zgodność sprzedaży ziemi i obiektów z określonymi w niniejszym „Studium” kierunkami zagospodarowania przestrzennego. W szczególności należy tu dążyć do:

- uniknięcia rozdrobnienia najwartościowszych kompleksów gruntów rolnych,
- eliminacji niekontrolowanego rozproszenia zabudowy rolniczej,
- eliminacji potencjalnych konfliktów przestrzennych, tak w odniesieniu do istniejącej i planowanej zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, jak i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, w tym wartości krajobrazowych.

Pożądanymi byłyby opracowanie i uzgodnienie z AWRSP programu gospodarki gruntami (sprzedaży, dzierżaw) uwzględniającego ww. wymogi.

Przyjęte kierunki rozwoju uwzględniają w pełni to uwarunkowanie.

W pkt. 11.3. omówiono główne zasady kształtowania pożądanej, harmonijnej struktury przestrzennej.

Założona w niniejszym „Studium” struktura przestrzenna miasta i gminy Sianów, stanowiąca podstawę określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia te zasady, naturalne preferencje przestrzeni oraz wymogi rozwoju.

Głównymi cechami założonej struktury przestrzennej całej Gminy są:

- ochrona wartości środowiska przyrodniczego, w tym ekosystemów leśnych z uwzględnieniem ich funkcji gospodarczych,
- koncentracja pozarolniczych funkcji rozwojowych w obszarze zurbanizowanym miasta Sianowa i okolic,
- stworzenie warunków do wielofunkcyjnego rozwoju z uwzględnieniem konsekwencji przekształceń własnościowych w północnej części gminy o dominacji funkcji rolniczej,
- dalszy rozwój wielofunkcyjny istniejących jednostek osadniczych,
- dopuszczenie nowych koncentracji budownictwa rolniczego w określonych miejscach,
- preferencje dla rozwoju różnych form turystyki i usług,
- zabezpieczenie ww. ofert rozwojowych w zakresie komunikacji i uzbrojenia.

## 12. KIERUNKI I OBOWIĄZUJĄCE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 12.1. Struktura przestrzenna, sieć osadnicza – zasady rozwoju i przekształceń

Strukturę przestrzenną obszaru tworzą warunki naturalne, sposób użytkowania terenów oraz sposób ich zagospodarowania.

Warunki naturalne, a więc ukształtowanie terenu, charakterystyka gleb i podłoża, rodzime ekosystemy, szczególnie leśne i łąkowe, miały decydujący wpływ na sposób użytkowania obszarów, tuj. wyodrębnienie przestrzeni leśnych, głównie w części południowej i środkowej gminy oraz rolniczych, głównie w części północnej.

Obsługująca te obszary istniejąca sieć osadnicza wraz z wewnętrznymi powiązaniem komunikacyjnymi, stanowi pochodną tego sposobu użytkowania obszarów, jak też sposobu gospodarowania na nich (gospodarka wielkotowarowa – duże gospodarstwa junkierskie, później PGR-y). Cechuje ją więc duża koncentracja zabudowy w jednostkach osadniczych.

Rozwój transportu drogowego, związany głównie z trasą Szczecin – Koszalin – Gdańsk, oraz w pewnym stopniu także kolejowego, wpłynął na koncentrację pasma urbanizacji wzdłuż tej trasy, w szczególności rozwój Sianowa i jego okolic.

Potrzeby rozwoju występujące w ścisłym powiązaniu z konsekwencjami przemian ustrojowych (przekształcenia własnościowe, zdecydowana zmiana czynników kształtujących zagospodarowanie przestrzeni) muszą w sposób oczywisty wywołać określone przekształcenia przestrzeni. Im bardziej przekształcenia te będą zgodne z naturalnie ukształtowaną strukturą przestrzenną i naturalnymi preferencjami tej przestrzeni, tym mniejsze będą wymierne i niewymierne koszty rozwoju.

W efekcie w „Studium” przyjęto następujące zasady w zakresie strefowania funkcjonalnoprzestrzennego (nie określając jednak ściśle tych granic ze względu na konieczność elastycznych ustaleń).

- Wyodrębniono **strefę miejską Sianowa** główny kierunek rozwojowy (stanowiący kontynuację dotychczasowego) na wschód i północny-wschód (tereny sołectwa Skibno), a także **strefę podmiejską**, do której włączono obszary wsi Skibno ze Skibienkiem i Gorzebądz oraz fragment terenów Karnieszewic - Trawicy za istniejącą stacją benzynową.
- Wsie Skwierzynka i Kędzierzyn określono jako strefę międzymiejską.
- Do strefy o podstawowych funkcjach rolniczych zaliczono obszary i miejscowości położone w północnej części gminy, w tym wsie Sucha Koszalińska i Karnieszewice (podstrefa rolniczopodmiejska), Osieki-Kleszcze i Bielkowo (podstrefa rolniczo-turystyczna) oraz wsie Iwięcino, Rzepkowo, Wierciszewo, Dąbrowa i Grabówko.
- Obszary południowe gminy to strefa leśna z wyodrębnionymi podstrefami rolniczo-leśnymi Węgorzewo, Maszkowo, Szczeglino – Mokre, Sowno, Sieraków – Sowieński Młyn, Ratajki i Sieciemien (te ostatnie o dużych preferencjach turystycznych).

Poniżej przedstawiono orientacyjne powierzchnie obszarów przeznaczonych pod poszczególne funkcje przy czym analiza powierzchni terenów dokonana została zgodnie z klasyfikacją zawarta na rysunku studium:

A - to obszary zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą funkcji mieszkaniowej,

B - to obszary zabudowy produkcyjno-magazynowej pozarolniczej,

C - to obszary zabudowy produkcyjno-magazynowej rolniczej,  
D - to obszary zabudowy usługowej, w tym usług turystycznych, sportowych i rekreacyjnych.

W tabeli wyróżniono obszary zabudowy istniejącej i obszary potencjalne.

sołectwo	wieś	Potencjalne				Istniejące			
		Funkcje dominujące [ha]				Funkcje dominujące [ha]			
		A Zabudowa wielofunkcyjna z przewagą funkcji mieszkaniowej	B Zabudowa produkcyjno-magazynowa pozarolnicza	C zabudowa produkcyjno-magazynowa rolnicza	D Zabudowa usługowa w tym usługi turystyczne, sportowe i rekreacyjne	A Zabudowa wielofunkcyjna z przewagą funkcji mieszkaniowej	B Zabudowa produkcyjno-magazynowa pozarolnicza	C zabudowa produkcyjno-magazynowa rolnicza	D Zabudowa usługowa w tym usługi turystyczne, sportowe i rekreacyjne
Bielkowo	Bielkowo	13,2		2,7	0,1	9,9		1,1	1,5
Dąbrowa	Dąbrowa	12,3			1,2	7,1			0,4
Gorzebądz	Gorzebądz	5,1			0,2	10,7			7,4
Grabówko	Grabówko	6,7		0,9	0,2	1,5			
Iwięcino	Iwięcino	12,4	0,1		1,4	7,7			0,5
Karnieszewice	Karnieszewice	49,5	0,3	28,6	1,2	1,6	4,5		32,9
	Gracz	18,5		0			31,1		
	Płonka								
	Trawica								
Kędzierzyn	Kędzierzyn	3,9			0,6	4,5			0,8
Kleszcze	Kleszcze	6,4		5,6		5,2			
Kłós	Kłós	5,5		3,4	1,3	2,7			2,4
Maszkowo	Maszkowo	11,4		8,5	1	8,8		-3,0	
Mokre	Mokre	6,3			0,6	3,4			0,7
	Kościerzka								
	Wonieść								
Osieki	Osieki	20,6		4,1	8,9	28,3			4,5
		18,6			7,8				4,6
Ratajki	Ratajki	5,6		1,2		3,5			1,1
	Borowiec								
Rzepakowo	Rzepakowo	5,2		2,2	0,3	1,7			0,1
Skibno	Skibno	26,0	8,2	12,8	7,0	15,0	47,0		13,5
	Skibienko								
Sieciemín	Sieciemín	12,4	0,1	5,4	1,3	9,3		5,7	2,9
	Krzykacz								
	Przytok								
	Siecieminek								
Sierakowo Sławieńskie	Sierakowo Sławieńskie	14,6		3,0	2,5	15,6			1,7
	Sierakówko								
	Sowieński Młyn								



	Suszka								
Sucha Koszalińska	Sucha Koszalińska	12,3			7,4	16,9			
	Koźlin								
Szczeglino	Szczeglino	14,9		11,4	1,4	12,9		2,9	
Szczeglino Nowe	Szczeglino Nowe								
147,5 Węgorzewo	Węgorzewo	15,3		0,6	0,2	7,5			
Wierciszewo	Wierciszewo	10,6		1,4	0,4				
Sowno	Sowno	2,1		5,3	0,3	5,8			32,3
Skwierzynka	Skwierzynka	13,2	2,2		0,2	24,3			15,5
Sianów		89,4	12,3	4,4	14,3	<del>33,3</del> <b>37,3</b>	7,3		32,3
	razem funkcja	<del>344,9</del> <b>341,9</b>	23,2	<del>401,5</del> <b>72,9</b>	<del>52</del> <b>50,9</b>	<del>237,2</del> <b>241,2</b>	<del>55,8</del> <b>85,4</b>	6,7	<del>447,5</del> <b>150,6</b>
	razem	<del>521,6</del> <b>488,9</b>				<del>447,2</del> <b>483,9</b>			

## 12.2. Typologia obszarów, ustalenia generalne dla poszczególnych typów obszarów

Na przestrzeń gminy składają się:

- obszar zabudowy o charakterze miejskim – Sianów,
- inne obszary zabudowy istniejącej zwarte lub rozproszone,
- obszary przewidziane obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy do zabudowy lub określonego zagospodarowania,
- obszary postulowane dodatkowo do zabudowy w niniejszym „Studium” jako oferta rozwojowa,
- obszary rezerwowane na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowe infrastruktury technicznej,
- obszary chronione prawnie istniejące i postulowane, wymagające całkowitej lub ściśle określonej ustawami szczególnymi ochrony, w tym z reguły ochrony przed zabudową lub ściśle ukierunkowanej jej realizacji,
- przestrzenie leśne, w tym lasy ochronne, niezabudowane, wartościowe kompleksy gruntów ornych i użytków zielonych, których ochrona przez zabudowę jest co najmniej pożądana,
- korytarze ekologiczne obejmujące najbardziej wrażliwe ekosystemy, których ochrona przed zabudową jest konieczna,
- wody powierzchniowe,
- pozostałe grunty, na których na ściśle określonych warunkach może być dopuszczone rozproszone budownictwo rolnicze i inne.

### 12.2.1. Obszary chronione i przewidziane do ochrony – ustalenia generalne

#### a) Obszary i obiekty chronione prawnie

Wykazy tych obszarów i obiektów oraz obowiązujący zakres ich ochrony zawarte zostały w pkt. 7.1. i 7.2. części I oraz w pkt. 12.3.1. niniejszego „Studium” oraz w opracowaniach specjalistycznych „Ochrona środowiska przyrodniczego” i „Studium krajobrazu kulturowego”, a po 2001 roku „Gminny program ochrony środowiska gminy i miasta Sianów”, „Opracowanie ekofizjograficzne rodzaju podstawowego gminy Sianów”, „Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne Sianowa”.

Lokalizacja tych obszarów i obiektów określona została w materiałach graficznych „Studium” (rys. podstawowy 1:25000, rys. szczegółowe), natomiast szczegółowy zapis granic tych obszarów i obiektów oraz ich stref ochronnych zawarty jest w wchodzących w skład „Studium” opracowaniach specjalistycznych oraz w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sianów.

Ewentualne zmiany tych planów nie mogą naruszać tych ustaleń.

Generalnie obszary i obiekty objęte ochroną prawną, wymagają bądź całkowitej, bądź też ściśle określonej ustawami szczególnymi lub uchwałami o ustanowieniu ich ochrony, działania mogące wpłynąć na ich stan, w szczególności działania inwestycyjne, wymagają na ogół zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody (obecnie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub jednego z nich oraz w przypadku złóż surowców naturalnych (kopalin) – Geologa Wojewódzkiego.

W zakresie ustaleń ustaw szczególnych, określonej ochronie prawnej podlegają też przestrzenie leśne, w tym lasy ochronne, grunty rolne wyższych klas oraz wytworzone organicznie (ustawy „o lasach” oraz „o ochronie gruntów rolnych i leśnych”), wody powierzchniowe i podziemne oraz złoża surowców naturalnych („Prawo wodne”, „Prawo geologiczne i górnicze”).

W szczególności:

- dla obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Park Nadmorski” obowiązywały zasady określone w załączniku Nr 3 do uchwały Nr X/46/75 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r. (obecnie obowiązują zakazy zawarte w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu t. j. Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r. poz. 1637 **ze zm.**) nakładające między innymi obowiązki:
  - ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących mieć szkodliwe oddziaływania na środowisko,
  - harmonizacji zabudowy z otaczającym krajobrazem,
  - przeciwdziałania rozproszeniu budownictwa,
  - traktowania wszystkich lasów jako ochronne,
  - zachowania równowagi biologicznej środowiska, wzmocnienia ekosystemów przez dolesienia i zadrzewienia kompleksowe.
- dla obszarów i obiektów chronionych na podstawie ustaw szczególnych, tj.:
  - rezerwatów przyrody,
  - pomników przyrody,
  - lasów ochronnych,
  - użytków ekologicznych,
  - strefy ochrony konserwatorskiej śródmieścia Sianowa oraz zabytków (obiektów budowlanych, zespołów, parków, cmentarzy) wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązują w pełni zasady i obowiązki określone w ustawach o ochronie przyrody i o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - dla obiektów budowlanych i archeologicznych znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obowiązuje uzyskanie uzgodnienia WKZ w przypadku chęci likwidacji obiektu lub jego przebudowy czy modernizacji zmieniającej jego wygląd.

#### **b) Obszary i obiekty postulowane do ochrony prawnej**

Omówione zostały szczegółowo w pkt. 11.1, 11.2 oraz 12.3 „Studium” oraz w opracowaniach specjalistycznych i obejmują:

- 1) korektę granic (rysunek podstawowy „Studium” w skali 1:25000) obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” polegającą na włączeniu w jego granice otuliny korytarza ekologicznego rzeki Unieść i wyłączeniu z jego granic większości mało atrakcyjnych krajobrazowo obszarów północnej strefy rolniczej. Do czasu formalnego wprowadzenia takiej zmiany w trybie ustawy o ochronie przyrody obowiązują ustalenia dla obszaru w aktualnych granicach z uwzględnieniem potrzeby stosowania zasad dla niego obowiązujących także dla obszaru proponowanego do włączenia;
- 2) projektowanych 5 zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (granice w rysunku podstawowym „Studium” w skali 1:25000), dla których proponuje się następujące zasady do wprowadzenia przy ich ustanowieniu w trybie ustawy o ochronie przyrody:
  - traktowanie wszystkich lasów jako ochronne,
  - ograniczenia w użytkowaniu obszaru w zakresie pełnej ochrony przed zanieczyszczeniem wód, gleby oraz powietrza,
  - podporządkowania gospodarki leśnej wymogom ochrony walorów krajobrazu;

- 3) proponowany do utworzenia rezerwat przyrody „Karnieszewice Mszary” (granice w rysunku podstawowym „Studium” w skali 1:25000) w celu ochrony unikatowej na Pomorzu roślinności lasów bagiennych, torfowisk oraz utrzymana procesów regeneracyjnych, dla którego proponuje się:
  - prowadzenie ochrony czynnej, gdy zajdzie taka potrzeba;
- 4) wskazany do ustanowienia park krajobrazowy: „Koszaliński Park Krajobrazowy” (granice w rysunku podstawowym „Studium” w skali 1:25000), dla którego proponuje się następujące zalecenia konserwatorskie:
  - zachowanie istniejących stosunków wodnych,
  - koszenie łąk,
  - ukierunkowanie ruchu turystycznego m.in. poprzez kontrolowaną rozbudowę ośrodków turystycznych;
- 5) obiekty proponowane do wpisania do rejestru zabytków (wykaz w pkt 11.2. Część II) po przeprowadzeniu niezbędnej procedury formalno-prawnej wynikającej z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku dokonania wpisu do rejestru należy traktować jako obiekty chronione prawnie (zabytki).

**b) Obszary i obiekty postulowane do ochrony w ramach ustaleń planistycznych**  
(rysunek podstawowy „Studium” w skali 1:25000 oraz rysunki szczegółowe)

Należą do nich:

- **korytarze ekologiczne** obejmujące najbardziej wrażliwe ekosystemy, których ochrona jest konieczna i które z wyjątkami ściśle określonymi w pkt 12.3.1. ustalenia niniejszego „Studium” wykluczają z możliwości objęcia zabudową. Obowiązuje ich uwzględnienie i uściślenie granic przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.
- **proponowane strefy ochrony konserwatorskiej (krajobrazu kulturowego)** obejmujące wartościowe historycznie zespoły zabudowy i zieleni a także strefy ochrony ich ekspozycji. Obowiązuje ich uwzględnienie po uściśleniu granic i zasięgu form ochrony przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadza się następujące ogólne zasady ochrony:

**Strefa A** – obowiązuje:

- zachowanie historycznego układu przestrzennego i historycznej zabudowy,
- rewaloryzacja obiektów o wartościach historycznych,
- dostosowanie nowej projektowanej zabudowy do istniejącej historycznej kompozycji przestrzennej i forma zabudowy historycznej,
- uzyskiwanie zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru, oraz opinii w odniesieniu do obiektów wnioskowanych do wpisania do rejestru zabytków.

**Strefa B** – obowiązuje:

- zachowanie istniejących elementów historycznego układu przestrzennego,
- rewaloryzacja obiektów o wartościach historycznych znajdujących się w ewidencji WKZ, w szczególności wnioskowanych do wpisania do rejestru zabytków, zachowanie ich charakteru i wystroju,
- harmonizacja kompozycyjna nowej zabudowy z zachowaną historyczną,
- uzyskiwanie opinii WKZ w odniesieniu do obiektów wnioskowanych do wpisania do rejestru zabytków.

**Strefa K** – obowiązuje:

- zachowanie granic i istniejących historycznych elementów kompozycyjnych przestrzeni parkowej, cmentarnej i występujących w ich obszarze elementów architektury,
- zachowanie istniejących walorów kompozycyjnych powiązania historycznej zabudowy z krajobrazem,
- lokalizacja obiektów w obrębie historycznych parków i cmentarzy wymaga zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**Strefy E** (ekspozycyjne) – obowiązuje:

- ograniczenie realizacji zabudowy, zalesień i zadrzewień do terenów, na których nie spowoduje to zakłócenia widoku zabytkowych zespołów

- **proponowane strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej** – obejmujące obiekty archeologiczne, z których proponowane do zaliczenia do stref WI, WII i WIII zlokalizowano na mapach podstawowych 1:25000 i 1:10000 niniejszego „Studium”, a pozostałe (WIII), jak również lokalizację wszystkich zawarto w opracowaniu specjalistycznym „Studium krajobrazu kulturowego”. Są to niewielkie, na ogół strefy obejmujące sam obiekt archeologiczny i jego najbliższe otoczenie.

Obowiązuje:

- analiza terenów udostępnianych pod zabudowę na terenach rolnych pod kątem występowania obiektów archeologicznych i uwzględnienie wymogów ich ochrony na podstawie materiałów załączonego do „Studium” opracowania specjalistycznego w przypadku występowania takich obiektów,
- stosowanie uzgodnień z WKZ w odniesieniu do działań jw. na terenach, na których występują obiekty zaliczone do stref WI i WII, w szczególności uściślenie ich lokalizacji i określenie zasięgu przestrzennego ochrony (wielkość i granice strefy).

W ustanowionych strefach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej obowiązują:

Strefa WI – pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa WI obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji Urzędu Ochrony Zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie WI:

1. Zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem, prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
2. Zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.

Strefa WII – częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Strefa WII obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji Urzędu Ochrony Zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie WII:

1. Współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.
2. Przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Strefa WIII – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa WIII obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji Urzędu Ochrony Zabytków.

Obowiązujące rygory w strefie WIII:

1. Współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.
2. Przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych mogą zostać skorygowane.

#### **12.2.2. Obszary zabudowy istniejącej, projektowanej i postulowanej**

##### **a) Obszary zabudowy istniejącej**

Obowiązują ustalenia aktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego konfrontowane z ustaleniami niniejszego „Studium”. W odniesieniu do obszarów zabudowy strefy miejskiej Sianowa oraz zabudowy zwartej pozostałych jednostek osadniczych, dopuszczalne są uzupełnienia i przekształcenia zabudowy w zakresie zgodnym z ustaleniami „planów”.

W odniesieniu do rozproszonej zabudowy o innych funkcjach niż zagrodowa, obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia niniejszego „Studium” nie postulują zmian.

**b) Obszary przewidziane obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy lub określonego zagospodarowania**

W zasadzie „Studium” akceptuje wszelkie ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące zakresu i przeznaczenia przewidzianych ww. planami terenów rozwojowych. W związku z postulowanymi zmianami zasad rozwiązania gospodarki ściekowej istnieje możliwość eliminacji niektórych planowanych wcześniej lokalnych oczyszczalni ścieków. Nie oznacza to konieczności zmiany planu o ile grunty przeznaczone na te cele będą wykorzystywane na cele rolnicze.

**c) Obszary postulowane dodatkowo do zabudowy w niniejszym „Studium” jako oferta rozwojowa**, w tym obszary rezerwowane na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowe infrastruktury technicznej.

- Obszary postulowane dodatkowo jako uzupełnienie i rozszerzenie oferty rozwojowej miasta Sianowa oraz pozostałych zwartych jednostek osadniczych, objęte zostały rysunkami szczegółowymi w skali 1:10000. W „Zmianie Studium z 2006 r.” nastąpiły istotne zmiany w stosunku do planu miejscowego miasta z 1992 roku, który utracił moc prawną. Postulowane w „Studium” rozmieszczenie i przeznaczenie terenów w tych granicach może stanowić podstawę do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub też może być w zależności od potrzeb korygowane i rozszerzane w trybie niezbędnego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędnego dla udostępnienia tych terenów (z wyjątkiem dopuszczalnej zabudowy rolniczej na terenach określonych jako rolne, która może być realizowana bez potrzeby zmiany „planu”, o ile nie koliduje z innymi ustaleniami tego „planu”, bądź niniejszego „Studium”).
- Obszary przewidziane jako rezerwy na potrzeby przebudowy układu komunikacyjnego i trasy przesyłowe infrastruktury technicznej. Wymagają zmiany planu, w ramach której winien być uściślony przebieg tras i granice obszarów wyłączonych z zabudowy. Do tego czasu obowiązują ustalenia niniejszego „Studium” i pełna ochrona postulowanych obszarów przed zabudową.

**d) Pozostałe tereny nieprzeznaczone pod zabudowę w planie**, nie określone jednoznacznie jako chronione lub przewidziane do ochrony, ani też postulowane do zabudowy w „Studium”. Na tych terenach w przypadkach uzasadnionych można dopuścić bez potrzeby zmiany planu pojedyncze zagrody rolnicze przy spełnieniu warunków określonych w lit. e, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami „planu” lub „Studium”.

**e) Zabudowa zagrodowa rolnicza dopuszczalna na terenach rolnych – szczególne warunki realizacji**

Na terenach przeznaczonych na cele rolnicze dopuszcza się zabudowę zagrodową i związaną z produkcją rolną, niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze o ile zgodne jest to z innymi ustaleniami planu lub studium.

## **12.3. Ustalenia szczegółowe**

### **12.3.1. Obszary chronione i przewidziane do ochrony**

(granice i oznaczenia na rysunku podstawowym „Studium” w skali 1:25000 oraz na rysunkach szczegółowych 1:10000 i 1:5000).

Dla obszaru objętego zmianami Studium ustalenia zawarto w punkcie 11.2.1.

**a) Elementy ekologicznego systemu obszarów chronionych (ESOCH)**

**e<sub>1</sub>** – obszar chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, granice istniejące i projektowane, obowiązują ustalenia omówione w pkt. 12.2.1.

**e<sub>2</sub>** – korytarz ekologiczny rzeki Unieść – pełna ochrona ekosystemów. Konieczna konkretyzacja granic w trakcie opracowania planów miejscowych miasta Sianowa i wsi Maszkowo. Ze względu na rozległość obszarów nim objętych pomiędzy Sianowem a ujściem rzeki Unieść do jeziora Jamno nie można wykluczyć dopuszczenia uzasadnionych realizacji zabudowy rolniczej w wybranych miejscowościach na jego obrzeżach, pod warunkiem przeprowadzenia w każdym takim przypadku analizy wpływu takich decyzji na środowisko (w trybie analiz wpływu ustaleń planów). Jakkolwiek zmiana stosunków wodnych w obszarze korytarza ekologicznego wymaga też takiej analizy.

**e<sub>3</sub>** – korytarz ekologiczny rzeki Polnicy – konieczne uściślenie granic na etapie opracowania planu miejscowego miasta Sianowa. Zakaz zabudowy (poza niezbędnymi urządzeniami technicznymi i inżynierskimi) na całym przebiegu.

- e<sub>4</sub>** – rezerwat "Jodły Karnieszewickie" – pełna ochrona zgodnie z ustanowionym planem ochrony (Zarządzenie nr 42/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 20 grudnia 2005 - Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 116, poz. 2511).
- e<sub>5</sub>** – zespół torfowisk w korytarzu ekologicznym, częściowo zalesiony – pełna ochrona.
- e<sub>6</sub>** – 2 małe torfowiska koło Iwięcina i Węgorzewa – pełna ochrona ekosystemu.
- e<sub>7</sub>** – użytki ekologiczne wg wykazu w pkt 7.1. (na mapie wykazano większe) – pełna ochrona ekosystemu.
- e<sub>8</sub>** – projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Rzeki Bielawy” – ochrona wartości krajobrazowych przy dostępności turystycznej – warunki określono w pkt 12.2.1.
- e<sub>9</sub>** – projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Rzeki Polnicy” – ustalenia jw.
- e<sub>10</sub>** – projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Unieskie Mokradła” – ustalenia jw.
- e<sub>11</sub>** – istniejące arboretum – pełna ochrona ekosystemów.
- e<sub>12</sub>** – korytarz ekologiczny rzeki Bielawy – kompleksowa ochrona ekosystemów.
- e<sub>13</sub>** – udokumentowane złoża kruszyw mineralnych, ochrona przed zabudową, eksploatacja na podstawie koncesji.
- e<sub>14</sub>** – korytarz ekologiczny dopływu rzeki Grabowej przebiegający przez wieś Dąbrowa – kompleksowa ochrona ekosystemów. We wsi Dąbrowa konieczny remont śluzy i oczyszczenie rozlewisk.
- e<sub>15</sub>** – wskazany do ochrony park krajobrazowy: Koszaliński Park Krajobrazowy – ochrona krajobrazu z szeregiem form geomorfologicznych.
- e<sub>16</sub>** – projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Karnieszewice Jodły i Buki” – zachować istniejącą mozaikę krajobrazową, oraz części starodrzewów bukowych – warunki określono w pkt 12.2.1.
- e<sub>17</sub>** – projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Młynówki” – zachować w niezmienionym stanie – warunki określono w pkt 12.2.1.
- e<sub>18</sub>** – projektowany rezerwat przyrody „Karnieszewice Mszary” – ochrona pozostałości roślinności torfowiskowej oraz utrzymania procesów regeneracyjnych – prowadzenie ochrony czynnej gdy zajdzie taka potrzeba.
- e<sub>19</sub>** – projektowany użytek ekologiczny „Dąbrowa I” - ochrona oczka i torfowiska śródpolnego.
- e<sub>20</sub>** – rezerwat „Siecimińskie Rosiczki” – pełna ochrona zgodnie z ustanowionym planem ochrony (Zarządzenie nr 8/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 22 marca 2010 - Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 70, poz. 1286).
- e<sub>21</sub>** – rezerwat „Łazy” – pełna ochrona zgodnie z ustanowionym planem ochrony (Zarządzenie nr 28/2009 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 22 maja 2009 r. - Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 48, poz. 1187).
- e<sub>22</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Wąwóz Szczeglino" - ochrona wąwozów i naturalnych procesów morfologicznych cieku bez nazwy.
- e<sub>23</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Jezioro Policko" - ochrona cennej roślinności wodnej oraz krajobrazu.
- e<sub>24</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Mokradła pod Łabuszem" - ochrona olsu wraz z przylegającymi do niego fragmentami łąk.
- e<sub>25</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Unieskie Bagna" - zachowanie mozaiki siedlisk dla cennej flory i fauny.
- e<sub>26</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Unieskie Bagna" - zachowanie mozaiki siedlisk dla cennej flory i fauny.
- e<sub>27</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Unieskie Bagna" - zachowanie mozaiki siedlisk dla cennej flory i fauny.
- e<sub>28</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Unieskie Bagna" - zachowanie mozaiki siedlisk dla cennej flory i fauny.
- e<sub>29</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Jar Rzeki Równianki" - ochrona wąwozu rzeki Równianki.
- e<sub>30</sub>** - projektowany użytek ekologiczny "Olszyn" - ochrona kompleksu bagiennych lasów olszowych z licznym udziałem wiciokrzewu pomorskiego.

- e<sub>31</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Źródliko II" - ochrona niszy źródliskowej z roślinnością źródliskową.
- e<sub>32</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Bór Bagienny" - ochrona drzewostanu o charakterze boru bagiennego.
- e<sub>33</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Trzęsawisko" - zachowania cennej roślinności.
- e<sub>34</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Źródliko I" - ochrona niszy źródliskowej z roślinnością źródliskową.
- e<sub>35</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Mszar" - ochrona torfowiska mszarnego.
- e<sub>36</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Maszkowo I" - zachowanie cennej roślinności podmokłych łąk.
- e<sub>37</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Maszkowskie Łąki" - zachowanie cennej roślinności podmokłych łąk.
- e<sub>38</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Maszkowski Mszar" - zachowanie roślinności torfowiskowej.
- e<sub>39</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Maszkowo II" - zachowanie cennej roślinności podmokłych łąk.
- e<sub>40</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Mechowisko Ratajki" - zachowanie roślinności podmokłych łąk i mechowisk.
- e<sub>41</sub> - projektowany użytek ekologiczny "Unieskie Łąki" - zachowanie roślinności podmokłych łąk i torfowisk mechowiskowych.
- e<sub>42</sub> - projektowany rezerwat przyrody "Las Iwiciński" - ochrona unikatowej na Pomorzu roślinności lasów bagiennych oraz cennej flory i fauny.
- e<sub>43</sub> - projektowany rezerwat przyrody "Głuche Bagno" - ochrona unikatowej na Pomorzu szaty roślinnej lasów bagiennych i torfowisk zdolnych do regeneracji.
- e<sub>44</sub> - projektowany rezerwat przyrody "Unieskie Moczary" - zachowanie unikatowej na Pomorzu szaty roślinnej lasów bagiennych i torfowisk zdolnych do regeneracji.

b) kompleksy najwartościowszych gruntów

- r<sub>1</sub> – kompleks Bielkowo-Wierciszewo
- r<sub>2</sub> – kompleks Iwicino
- r<sub>3</sub>, r<sub>4</sub> – kompleksy Osieki
- r<sub>5</sub> – kompleks Kleszcze
- r<sub>6</sub> – kompleks Biała Góra (Rzepakowo)
- r<sub>7</sub> – kompleks Sucha Koszalińska
- r<sub>8</sub> – kompleks Karnieszewice
- r<sub>9</sub> – kompleks Dąbrowa
- r<sub>10</sub> – kompleks Sieciemin
- r<sub>11</sub> – kompleks Sieraków.

Ochrona przed rozproszoną zabudową i rozdrobnieniem własnościowym gruntów. Ewentualna zabudowa rolnicza poza obszarami wyznaczonymi w „planach” bądź postulowanymi w „Studium” dopuszczalna tylko na obszarach granicznych lub przy drogach publicznych (z wyłączeniem dróg polnych) o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 6,0 m.

- c) Pomniki przyrody istniejące i projektowane oraz ostoje fauny chronione (oznaczone na mapie „środowisko przyrodnicze” w skali 1:25000).
- d) Zabytki architektury wg załączonego wykazu, w tym strefa ochrony konserwatorskiej „A” obejmująca śródmieście Sianowa.
- e) Proponowane strefy ochrony konserwatorskiej (krajobrazu kulturowego):

**Strefy „A”** – w Sianowie, Skibnie, Kłosie, Skwierzynie, Osiekach, Kleszczach, Suchoj Koszalińskiej, Rzepakowie, Iwiciu, Bielkowie, Karnieszewicach, Dąbrowie, Siecieminie, Sierakowie, Sownie, Ratajkach, Węgorzewie, Mokrem, Szczeglinie i Maszkowie.

**Strefy „B”** – wyznaczone w Sianowie, Suchej Koszalińskiej, Rzepkowie, Wierciszewie, Siecieminiu, Sierakowie.

**Strefy „K”** – wyznaczone w Sianowie, Suchej Koszalińskiej, Karnieszewicach, Sierakowie, Sowieńskim Młynie, Przytoku, Krzykaczu, Szczeglinie, Maszkowie i Węgorzewie oraz w pozostałych miejscowościach, obejmujące tylko elementy zieleni chronionej (cmentarz, parki).

**Strefy „E”** – wyznaczone w Kłosie, Skwierzynie, Osiekach, Iwięcinie, Siecieminiu, Sierakowie, Ratajkach i Szczeglinie.

Ustalenia dla ww. stref określono w pkt. 12.2.1.

f) Proponowane strefy ochrony obiektów archeologicznych WI i WII wg załączonych wykazów (ustalenia dla ww. stref określono w pkt. 12.2.1.).

#### ZABYTKI GMINY SIANÓW WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW

miejsowość	obiekt	datowanie	nr rejestru	data wpisu	uwagi
Dąbrowa	kościół filialny pw. św. Stanisława Kostki	XIV w., gotyk	391	25.04.1964	
Iwięcino	kościół filialny pw. Matki Boskiej Królowej Polski	XIV w., gotyk	293	27.09.1960	wraz z otoczeniem – cmentarz przykościelny (drzewostan i trzy drewniane
					bramki w ogrodzeniu cmentarnym) oraz całkowitym wystrojem wnętrza
Karnieszewice	kościół filialny pw. NSPJ	1803 r.	601	29.08.1966	wraz z otaczającym go drzewostanem oraz cmentarzem przykościelnym
Kleszcze	park dworski		1102	12.06.1980	łącznie z aleją
Osieki	kościół filialny pw. św. Antoniego Padewskiego	XIV/XV w., gotyk	140	26.04.1957	wraz z wystrojem wnętrza
Osieki	park dworski I		1096	06.06.1980	Położony po prawej stronie drogi Sianów – Łazy, w części północno-wschodniej wsi
Osieki	park dworski II		1132	11.10.1980	położony po zachodniej stronie szosy Sianów – Łazy, w południowej części wsi
Osieki	dwór		1164	30.07.1982	na terenie zabytkowego parku dworskiego II
Ratajki	dawny park dworski		969	04.04.1977	położony we wschodniej części wsi, pow. ca 1,50 ha
Ratajki	Kościół pw. św. Wojciecha		A-990	28.11.2011	wraz z otoczeniem i starodrzewiem
Rzepkowo	dwór		1220	26.11.1992	działka oznaczona nr 18/1
Sieciemini	kościół filialny pw. NSPJ	XIX w., neogotyk	A-221	27.07.2005	wraz z otoczeniem kościoła – cmentarz przykościelny
Sierakowo Sławieńskie	kościół filialny pw. Matki Boskiej Różańcowej	XV w., gotyk	405	27.04.1964	wraz z otoczeniem- cmentarz przykościelny i wystrojem wnętrza
Skibno	dawny park dworski o pow. ok. 2,7 ha		1024	08.06.1978	w południowo-wschodniej części wsi, łącznie z alejami na terenie d. POHZ park
Sowno	kościół filialny pw. Trójcy Świętej	XIX w	554	14.02.1966	
Sowno	dawny park pałacowy o pow. 1 ha		970	04.04.1977	położony po zachodniej stronie szosy Krytno – Ratajki
Sucha Koszalińska	kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego	XV/XVI w., gotyk	77	25.05.1955	wraz z otoczeniem – cmentarz przykościelny i wystrojem wnętrza



Sucha Koszalińska	park dworski		11	22.08.1953	1.06.1982 skreślono z rejestru zabytków: murowany pałac
Szczeglino	kościół pw. Matki Boskiej Szkaplerznej	1908 r., neogotyck	1186	25.09.1984	

Obiekty w rejestrze zabytków z miasta Sianów przedstawiono w części I po tabeli jw.

**GMINA SIANÓW**  
**ELEMENTY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO O WALORACH ZABYTKOWYCH**

miejsowość	układ historyczny	zabudowa o walorach historycznych	kościół	pałac/dwór	park	budownictwo ludowe	cmentarz	inne	propozycje ochrony - strefy
Bielkowo	+	+				+			A, B
Borowiec		+							K
Dąbrowa	+	+	+			+	+++	młyn, szkoła	A, K
Gorzebądz	+	+				+	+		A, K, E
Grabówko	+	+				+			K
Gracz		+							
Iwięcino	+	+	+			+	++		A, K, E
Karnieszewice	+	+	+		+	+	++	leśniczówka	A, K
Kędzierzyn	+	+			(arboretum)			wiadukt, d. szkoła	B
Kleszcze	+	+			+	+		d. szkoła	A, K
Kołzin		+						leśniczówka	
Kłos	+	+				+			A, E
Krzykacz		+						d. osada młyńska	K
Maszkowo	+	+				+		szkoła	A, K
Mokre	+	+				+	+	leśniczówka	
Osieki	+	+	+	++	++	+	+	gorzelnia	A, E
Przytok		+					+	d. młyn, leśniczówka	K
Ratajki	+	+		+	+		+		A, B, E
Rzepakowo	+	+		+					A, B
Sieciemini	+	+	+			+	+		A, B, K, E
Sierakowo Sławieńskie	+	+	+	+		+	++	szkoła	A, B, K, E
Skibno	+	+		+	+		++	zespół budynków dworca PKP	A, B, K
Skibienko								d. młyn	
Skwierzynka	+	+				+	+		A, K
Sowno	+	+	+	przekształcony	+		+++	młyn, gorzelnia	A, K
Sowieński Młyn		+						d. młyn, gorzelnia	K
Sucha Koszalińska	+	+	+		+	+	++		A, B, K, E
Suszka						+			

Szczeglino	+	+	+			+	+		A, K, E
Szczeglino Nowe									B
Węgorzewo Koszalińskie	+	+	+			+	+		A, E
Trawica								bidy. drewn.	K
Wierciszewo	+	+							B, E

WYKAZ OBIEKTÓW W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ OBRĘBU SIANÓW I OBSZARÓW EWIDENCYJNYCH SKIBNO I KARNIESZEWICE podano w części I pkt. 7.2.

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH MIASTA I GMINY SIANÓW W STREFIE WI

lp.	miejsowość	nr obszaru AZP	nr stanowiska na obszarze	funkcja obiektu	klasyfikacja chronologiczno-kulturowa	fa ochrony eologicznej
1.	Bielkowo	12-22	65	Cmentarzysko	KPM	WI
2.	Bielkowo	12-22	66	Cmentarzysko Ślad osadniczy	KPM NOW	WI
3.	Dąbrowa	13-23	12	Cmentarzysko	KPM - Ha/ La	WI
4.	Dąbrowa	13-23	24	Cmentarzysko	KPM Ha/ La	WI
5.	Dąbrowa	13-23	25	Cmentarzysko	KPM Ha D	WI
6.	Dąbrowa	13-23	36	Cmentarzysko	KPM Ha/ C	WI
7.	Gorzebądz	14-22	8	Cmentarzysko osada	KPM La A/B PS XIV-XV w.	WI
8.	Gorzebądz	14-22	9	Cmentarzysko?	KPM Ha C/D	WI
9.	Iwęcino	12-22	98	Cmentarzysko Znalezisko luźne Znalezisko luźne	KPM Neolit Ep. brązu (KŁŻ)	WI
10.	Karnieszewice	13-22	96	Cmentarzysko	WS	WI
11.	Karnieszewice	13-22	97	Cmentarzysko	KPM - La W	WI
12.	Kędzierzyn	14-21	-	Cmentarzysko	KPM Ha C?, La A/B	WI
13.	Kleszcze	13-21	47	Obozowisko Osada Ślad osadniczy	EK WŚ (XII w.) ŚR	WI
14.	Kleszcze	13-21	54	Obozowisko osada	Mezolit WŚ	WI
15.	Kleszcze	13-21	55	Obozowisko Ślad osadnictwa	Mezolit WŚ	WI
16.	Kleszcze	13-21	64	Obozowisko ?	Mezolit	WI
17.	Kleszcze	13-21	67	Obozowisko osada	Mezolit KŁŻ, WŚ (X - XI w.)	WI

18.	Kleszcze	13-22	32	Ślad osadniczy Cmentarzysko Osada Ślad osadniczy	N KPM WŚ XI/XII w. ŚR XV w.	WI
19.	Maszkowo	15-22	27	Cmentarzysko	K P. M. La A/B	WI
20.	Mokre	15-23	73	Cmentarzysko kurhanowe?	???	WI
21.	Osieki Koszalińskie	12-21	4	Obozowisko Ślad osadniczy	Mezolit Starożytność	WI
22.	Osieki Koszalińskie	12 - 21	5	Obozowisko Ślad osadnictwa	Mezolit Starożytność	WI
23.	Osieki Koszalińskie	12 - 21	12	Ślad osadnictwa Cmentarzysko Ślad osadnictwa	EK KPM ŚR	WI
24.	Osieki Koszalińskie	13 - 21	73	Obozowisko Ślad osadnictwa	EK, starożytność WŚ	WI
25.	Ratajki	14 - 24	11	Cmentarzysko	KŁZ	WI
26.	Sianów	14 - 22	24	Cmentarzysko	KPM Ha C	WI
27.	Sieciemin	13 - 23	138	Cmentarzysko	???	WI
28.	Sierakowo Sławien.	14 - 24	101	Cmentarzysko kurhanowe	KŁZ	WI
29.	Sierakowo Sławien.	14 - 24	102	Cmentarzysko	KPM	WI
30.	Sierakowo Sławien.	14 - 24	104	Cmentarzysko	KOK Wlb.	WI
31.	Skibno	13 - 22	81	Osada, Cmentarz? Ślad osadniczy	KŁZ - La W KŁŻ - La W WŚ	WI
32.	Skibno	13 - 22	93	Cmentarzysko	KPM - La W	WI
33.	Skibno	13 - 22	94	Cmentarzysko	KPM - La W	WI
34.	Skwierzynka	14 - 21	30	Cmentarzysko	KPM Ha D	WI
35.	Sowno	15 - 24	17	Cmentarzysko	KPM	WI
36.	Sowno	15 - 24	18	Cmentarzysko	KPM	WI
37.	Sowno	15 - 24	21	Cmentarzysko Ślad osadniczy Ślad osadniczy	KŁZ PS NOW	WI
38.	Sowno	15 - 24	22	Cmentarzysko	KŁZ	WI
39.	Szczeglino	15 - 23	22	Cmentarzysko	KPM Wla/ BL	WI
40.	Węgorzewo Kosz.	14 - 22	40	Cmentarzysko? Osada	KPM Ha D-La A PS XV-XVI w.	WI
41.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	4	Cmentarzysko?	KPM Ha/ D	WI
42.	Wierciszewo	13 - 22	23	Cmentarzysko	KPM - La W	WI
43.	Wierciszewo	13 - 22	24	Cmentarzysko	KPM - La W	WI
44.	Wierciszewo	13 - 22	25	Cmentarzysko	KPM - La W	WI

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH MIASTA I GMINY SIANÓW W STREFIE WII

lp.	miejsowość	nr obszaru AZP	nr stanowiska na obszarze	funkcja obiektu	klasyfikacja chronologiczno-kulturowa	strefa ochrony archeologicznej
1.	Borowiec	14-23	21	Osada	KPM La A/B	WII
2.	Borowiec	14-23	22	Osada	KPM Ha C/D	WII
3.	Borowiec	14-23	23	Huta szkła	NOW	WII
4.	Dąbrowa	13-23	16	Ślad osadniczy Osada Osada	Pradzieje PS NOW	WII
5.	Dąbrowa	13-23	21	Osada Ślad osadniczy	PS NOW	WII
6.	Dąbrowa	13-23	26	Osada	KPM	WII
7.	Dąbrowa	13-23	35	Osada Ślady osadnicze	WS PS, NOW	WII
8.	Gorzebądz	14-22	10	Osada?	KPM Ha C/D	WII
9.	Gorzebądz	14 - 22	11	Osada? Osada	KPL - Mł. EK PS XVI-XVIII w.	WII
10.	Gorzebądz	14 - 22	12	Osada	PS XVI-XVIII w.	WII
11.	Gorzebądz	14 - 22	14	Osada	KPM? Ha C/D	WII
12.	Gorzebądz	14 - 22	15	Osada	KPM WLa	WII
13.	Gorzebądz	14 - 22	16	Osada	PS XVI-XVIII w..	WII
14.	Grabówko	13 - 23	42	Osada Ślad osadniczy	WŚ NOW	WII
15.	Iwięcino	12 - 22	3	Osada Ślad osadniczy	WS NOW	WII
16.	Iwięcino	12 - 22	110	Osada Ślad osadniczy Punkt osadniczy Ślad osadniczy	KŁZ WŚ PS NOW	WII
17.	Karnieszewice	13 - 22	95	Osada?	WS	WII
18.	Karnieszewice	13 - 22	98	Ślady osadnicze	SR XV w., NOW	WII
19.	Karnieszewice	13 - 22	99	Osada Ślad osadniczy	KPM - LaW ŚR	WII
20.	Karnieszewice	13 - 22	100	Osada Ślady osadnicze	WS IX w. ŚR, NOW	WII
21.	Karnieszewice	13 - 22	101	Osada	WS IX w..	WII
22.	Karnieszewice	13 - 22	102	Osada Ślad osadniczy	WS IX w. NOW	WII
23.	Karnieszewice	13 - 22	116	Osada Punkt osadniczy	KPM - LaW WS	WII

24.	Karnieszewice	13 - 22	118	Punkt osadniczy Osada Punkt osadniczy Ślad osadniczy	KPM - La WŚ XII w. SR XIII/XIV w. NOW	WII
25.	Karnieszewice	13 - 22	122	Osada Ślady osadnicze	KPM - La W WŚ/ŚR XII/XIII w., NOW	WII
26.	Karnieszewice	13 - 22	132	Osada Punkt osadniczy Ślad osadniczy	KPM - La W WŚ IX w. NOW	WII
27.	Karnieszewice	13 - 23	5	Osada Ślad osadniczy	PS NOW	WII
28.	Kędzierzyn	14 – 21	-	Osada	SR	WII
29.	Kędzierzyn	14 – 21	47	Osada	KPM La A	WII
30.	Kędzierzyn	14 – 21	42	Osada	KPM La A/B	WII
31.	Kędzierzyn	14 – 21	41	Osada Ślad osadniczy	KPM La A/B OR	WII
32.	Kędzierzyn	14 – 21	46	Osada	KPM La? Rz?	WII
33.	Kędzierzyn	14 - 21	40	Osada Osada	KPM La A/B PS XIV-XVII w.	WII
34.	Kędzierzyn	14 - 21	44	Osada	KPM La A/B	WII
35.	Kędzierzyn	14 - 21	45	Osada	KPM La A/B	WII
36.	Kędzierzyn	14 - 21	39	Osada	KPM La A/B	WII
37.	Kędzierzyn	14 - 21	48	Osada Punkty osadnicze	? KPM WŚ, PS XIV-XV w.	WII
38.	Kędzierzyn	14 - 21	43	Osada	KŁZ ? KPM? Ha C - La A/B	WII
39.	Kleszcze	13 - 21	48	Ślad osadniczy Osada	EK, E. Brązu, Starożytność	WII
40.	Kleszcze	13 - 21	49	Osada Ślad osadniczy	WS ŚR	WII
41.	Kleszcze	13 - 21	59	Ślad osadniczy Osada	Mezolit, starożytn., ŚR	WII
42.	Kleszcze	13 – 21	61	Osada	WS (X-XI w.)	WII
43.	Kleszcze	13 - 21	68	Ślad osadniczy Osada	EK, KŁŻ, WŚ	WII
44.	Kleszcze	13 - 22	28	Osada Ślad osadniczy	WS ŚRXV w.	WII
45.	Kleszcze	13 - 22	29	Osada Ślady osadnicze	WS IX w. ŚR XV w., NOW	WII
46.	Kleszcze	13 - 22	30	Osada Punkt osadniczy Ślad osadniczy	WS IX w. ŚR XV w. NOW	WII
47.	Kleszcze	13 – 22	31	Osada	WS IX/X w.	WII

48.	Kłos	14 – 22	1	Osada	PS XVI-XVIII w.	WII
49.	Kłos	14 – 22	2	Osada	PS XVI - XVIII w.	WII
50.	Kłos	14 – 22	3	Osada	PS XVIII w.	WII
51.	Kłos	14 – 22	5	Osada	PS XV-XVIII w.	WII
52.	Kłos	14 - 22	6	Osada Ślad osadniczy	KPM Ha C/D PS XV/XVI w.	WII
53.	Kłos	14 - 22	7	Osada	PS XIV-XVI w.	WII
54.	Maszkowo	15 - 22	15	Osada	WŚ	WII
55.	Maszkowo	15 - 22	16	Osada Osada Osada	KPM La A/B OR Wlb. - KOKs. WŚ, PS XIV/XVI w	WII
56.	Maszkowo	15 – 22	18	Osada	PS XIV/XVI w.	WII
57.	Maszkowo	15 – 22	19	Osada	WS	WII
58.	Maszkowo	15 – 22	20	Osada	KPM, WS	WII
59.	Maszkowo	15 – 22	21	Osada Ślad osadniczy	KPM La A/B PS XV w.	WII
60.	Maszkowo	15 - 22	22	Osada Punkt osadniczy Ślad osadniczy	KPM La A/B WŚ NOWXVIII/XIX w	WII
61.	Maszkowo	15 - 22	23	Osada Punkt osadniczy	KPM La A/B NOWXIX/XX w.	WII
62.	Maszkowo	15 - 22	24	Osada Ślad osadniczy	KPM La A/B PS XIII w.	WII
63.	Maszkowo	15 - 22	25	Osada Ślad osadniczy	KPM La A/B PS XIII/XIV w.	WII
64.	Maszkowo	15 - 22	26	Osada Osada	KPM La A/B PS XIV/XV w.	WII
65.	Mokre	15 - 23	66	Osada Ślad osadniczy	WS XII w. NOW	WII
66.	Mokre	15 - 23	67	Osada Ślad osadniczy Ślad osadniczy	KPM La W ŚR XIV/XV w. NOW	WII
67.	Mokre	15 - 23	68	Osada Ślad osadniczy	KPM ŚR	WII
68.	Mokre	15 - 23	69	Osada Ślad osadniczy Ślad osadniczy	KPM La W ŚR XFV/XV w. NOW	WII
69.	Mokre	15 - 23	70	Osada Ślad osadniczy	KPM La W ŚR XV/XVI w.	WII
70.	Osieki Koszalińskie	12 - 21	3	Ślad osadniczy Osada Ślad osadniczy	EK KŁŻ-KPM ŚR	WII
71.	Osieki Koszalińskie	12 - 21	9	Ślad osadniczy Osada	EK WŚ	WII

72.	Osieki Koszalińskie	12 - 21	11	Ślad osadniczy Osada Ślad osadniczy	Rz WŚ ŚR	WII
73.	Osieki Koszalińskie	12 - 21	16	Ślad osadniczy Osada Ślad osadniczy	EK Rz ŚR	WII
74.	Osieki Koszalińskie	12 - 21	17	Osada Ślad osadniczy	KPM ŚR	WII
75.	Osieki Koszalińskie	12 - 21	18	Osada Ślad osadniczy	KPM ŚR	WII
76.	Osieki Koszalińskie	13 - 21	69	Ślad osadniczy Osada	O. Halsztacki, WŚ, ŚR	WII
77.	Osieki Koszalińskie	13 - 21	70	Osada	KŁZ, WS (X-XIw.)	WII
78.	Płonka	12 - 23	87	Osada	KŁŻ	WII
79.	Ratajski	14 - 23	2	Huta szkła	NOW	WII
80.	Ratajki	14 - 24	6	Ślad osadniczy Osada	'radzieje PS, NOW	WII
81.	Ratajski	14 - 24	15	Osada	KŁZ	WII
82.	Rzepakowo	12 - 22	119	Osada Punkt osadniczy	KPM NOW	WII
83.	Rzepakowo	13 - 22	2	Osada Ślady osadnicze	KLZ-LaW WŚ, NOW	WII
84.	Rzepakowo	13 - 22	5	Osada	WS	WII
85.	Sianów	13 - 22	138	Osada Osada Ślad osadniczy	WS ŚR NOW	WII
86.	Sianów	14 - 22	17	Osada	PS XVI-XVIII w.	WII
87.	Sianów	14 - 22	18	Ślad osadniczy Osada	WS X/XI w. PS XVI/XVII w.	WII
88.	Sianów	14 - 22	20	Osada Osada	WS IX-X w. PS XVXVII w.	WII
89.	Sianów	14 - 22	21	Ślad osadniczy Osada	WS IX w. PS XVI- XVII w.	WII
90.	Sianów	14 - 22	22	Ślad osadniczy Osada	WS IX-XI w. PS XVI-XVII w.	WII
91.	Sianów	14 - 22	23	Osada	PS XVI XVII w.	WII
92.	Sianów	14 - 22	25	Osada	PS XIV-XVI w.	WII
93.	Sianów	14 - 22	26	Ślad osadniczy Osada	WS IX-X w. PS XVXVII w.	WII
94.	Sianów	14 - 22	31	Osada	WS IX-XI w.	WII
95.	Sianów	14 - 22	32	Osada	WS IX-XI w.	WII
96.	Sianów	14 - 22	33	Osada Osada	KPM Ha D PS XIVXVI w.	WII
97.	Sianów	14 - 22	35	Ślad osadniczy Osada	WS IX-X w. PS XVXVI w.	WII

98.	Sianów	14 - 22	44	Osada Osada	WS IX-XI w. NOW XVII-XIX w.	WII
99.	Sieciemin	13 - 23	119	Ślad osadniczy Osada Ślad osadniczy	EK WŚ NOW	WII
100.	Sieciemin	13 - 23	123	Osada	KOKs.(MOPR-W)	WII
101.	Sieciemin	13 - 23	127	Osada	KPM (HaC)	WII
102.	Sieciemin	13 - 23	129	Ślady osadnicze Osada Ślad osadniczy	EK, Pradzieje PS NOW	WII
103.	Sieciemin	13 - 23	130	Osada	KPM (Ha C)	WII
104.	Sieciemin	13 - 23	133	Ślad osadniczy Punkt osadniczy Osada Ślad osadniczy	EK KPM (Ha C) Ś NW	WII
105.	Sieciemin	13 - 23	135	Ślad osadniczy Osada Ślad osadniczy	WŚ PS NOW	WII
106.	Sieciemin	13 - 23	141	Ślady osadnicze Osada Ślad osadniczy	EK,KPM PS NOW	WII
107.	Sieciemin	13 - 23	143	Ślad osadniczy Osada Punkt osadniczy	EK PS NOW	WII
108.	Sieciemin	13 - 23	144	Ślad osadniczy Osada Osada	EK-N WŚ PS	WII
109.	Sieciemin	13 - 23	148	Osada Punkt osadniczy	PS NOW	WII
110.	Sieciemin	13 - 23	157	Osada Osada	PS NOW	WII
111.	Sieciemin	13 - 23	171	Osada	PS	WII
112.	Sieciemin	14 - 23	28	Osada Ślad osadnictwa Ślad osadniczy	KPM La A/B ŚR XV- XVI w. NOW XVIII-XIX w.	WII
113.	Sieciemin	14 - 23	29	Ślad osadniczy Osada Ślad osadniczy	WS IX-XI w. ŚR XIV- XV w. NOW XIX-XX w.	WII
114.	Sieciemin	14 - 23	30	Osada	KPM La A/B	WII
115.	Sierakowo Sławien.	14 - 24	33	Ślad osadniczy Osada	EK, WS PS, NOW	WII
116.	Sierakowo Sławien.	14 - 24	41	Osada	WS	WII
117.	Sierakowo Sławien.	14 - 24	42	Ślad osadniczy Osada	KOKs. WŚ	WII
118.	Sierakowo Sławien.	14 - 24	44	Osada	KŁZ	WII
119.	Sierakowo Sławien.	14 - 24	106	Skarb	K. Cer. Szurowej	WII



120.	Skibno	13 - 22	72	Osada Ślady osadnicze	KŁZ/KPM WŚ, ŚR, NOW	WII
121.	Skibno	13 – 22	77	Osada	WS XII w.	WII
122.	Skibno	13 - 22	82	Osada Ślad osadniczy	WS IX w. ŚR XV w.	WII
123.	Skibno	13 - 22	92	Osada Ślad osadniczy	SR XV w. NOW	WII
124.	Skwierzynka	14- 21	26	Osada	KPM La A/B	WII
125.	Skwierzynka	14 - 21	27	Osada	KPM La A/B	WII
126.	Skwierzynka	14 - 21	28	Osada	KŁZ? KPM? Ha CLa A/B	WII
127.	Skwierzynka	14 – 21	34	Osada	KPM La A/B	WII
128.	Skwierzynka	14 – 21	35	Osada Osada	KŁZ? KPM? ~ Ha CLa A/B WŚ	WII
129.	Sowno	15 – 24	24	Osada Osada	WS PS	WII
130.	Sowno	15 - 24	29	Ślad osadniczy Osada Osada	EK KŁZ PS	WII
131.	Sowno	15 – 24	30	Osada	PS	WII
132.	Sowno	15 - 24	33	Ślady osadnicze Osada	N, ORz PS	WII
133.	Sowno	15 - 24	36	Ślad osadniczy Osada	EK ORz	WII
134.	Sowno	15 - 24	37	Ślad osadniczy Osada Ślad osadniczy	ORz? WŚ PS	WII
135.	Sowno	15 - 24	38	Osada Ślady osadnicze	KPM WŚ, PS, NOW	WII
136.	Sowno	15 - 24	41	Punkt osadniczy Osada Ślady osadnicze	KŁZ WŚ PS, NOW	WII
137.	Sowno	15 - 24	42	Osada Ślad osadniczy	KŁZ PS	WII
138.	Sowno	15 – 24	45	Osada	WS	WII
139.	Sowno	15 - 24	46	Ślad osadniczy Osada	KŁZ WS	WII
140.	Sucha Koszalińska	13 - 21	44	Ślad osadniczy Osada	EK, KPM - Ha PS	WII
141.	Sucha Koszalińska	13 - 21	45	Ślad osadniczy Osada	EK WŚ	WII
142.	Sucha Koszalińska	13 - 21	46	Osada	WS	WII
143.	Sucha Koszalińska	13 - 22	35	Osada	SR XIV/XV w.	WII
144.	Sucha Koszalińska	13 - 22	38	Osada	KPM – LaW	WII

145.	Sucha Koszalińska	13 - 22	40	Osada	WS	WII
146.	Sucha Koszalińska	13 - 22	44	Ślad osadniczy Osada Ślad osadniczy	WS ŚR XIII w. NOW	WII
147.	Sucha Koszalińska	13 - 22	45	Osada Ślad osadniczy	WS IX w. NOW	WII
148.	Sucha Koszalińska	13 - 22	46	Osada Ślad osadniczy	WS ŚR	WII
149.	Sucha Koszalińska	13 - 22	48	Osada Ślady osadnicze	WS XII w. ŚR, NOW	WII
150.	Sucha Koszalińska	13 - 22	49	Osada Osada Ślady osadnicze	KPM - LaW WŚ IX w. ŚR., NÓW	WII
151.	Sucha Koszalińska	13 - 22	53	Osada Ślad osadniczy	WS IX/XII w. ŚR	WII
152.	Sucha Koszalińska	13 - 22	59	Osada Ślad osadniczy	Starożytność ŚR	WII
153.	Sucha Koszalińska	13 - 22	60	Osada	WS IX w.	WII
154.	Sucha Koszalińska	13 - 22	61	Osada Ślad osadniczy	WS XII w. ŚR	WII
155.	Sucha Koszalińska	13 - 22	62	Osada Ślad osadniczy	WS IX w. ŚR	WII
156.	Suszka	14 - 24	29	Osada	Kultura Pucharów Lejkowatych	WII
157.	Szczeglino Nowe Szczeglino	15 - 23	59	Ślad osadniczy Osada Osada	WS ŚR NOW	WII
158.	Szczeglino	15 - 23	13	Osada Ślad osadniczy Punkt osadniczy	KŁŻ/KPM -WLb ŚR NOW	WII
159.	Szczeglino	15 - 23	14	Punkt osadniczy Osada Ślad osadniczy	KPM LaW WŚ IX w. ŚR XVI w.	WII
160.	Szczeglino	15 - 23	15	Osada Ślad osadniczy	KPMLW NOW	WII
161.	Szczeglino	15 - 23	16	Osada Ślad osadniczy Ślad osadniczy	KŁŻ/KPM LW ŚR XIV/XV w. NOW	WII
162.	Szczeglino	15 - 23	23	Osada	KPM LaW	WII
163.	Szczeglino	15 - 23	26	Osada Punkt osadniczy Ślad osadniczy	KPM La W WŚ X/XI w. XIX w.	WII

164.	Szczeglino	15 - 23	43	Osada Punkt osadniczy	WS IX/XI w. ŚR XVI w.	WII
165.	Szczeglino	15 - 23	48	Osada Ślad osadniczy	KOK LaP NOW	WII
166.	Szczeglino	15 - 23	50	Osada	KPM Ha/D	WII
167.	Szczeglino	15 - 23	51	Punkt osadniczy Ślad osadniczy Osada Punkt osadniczy	KPM Ha WŚ ŚR XV/XVI w. NOW	WII
168.	Szczeglino	15 - 23	53	Osada	KPM Ha/WIa	WII
169.	Szczeglino	15 - 23	54	Osada Osada Punkt osadniczy	KPM La W WŚ IX w. ŚR XV w.	WII
170.	Węgorzewo Kosz.	14 - 22	39	Osada	KPM Ha C/D	WII
171.	Węgorzewo Kosz.	14 - 22	42	Osada Osada	WS IX-XI w. PS XV-XVII w.	WII
172.	Węgorzewo Kosz.	14 - 22	43	Osada Osada	WS VIII-X w. PS XV-XVI w.	WII
173.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	1	Osada Osada Osada	WS IX-XI w. PS XIV-XV w. NOW XVII-XIX w.	WII
174.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	2	Ślad osadniczy Osada	KPM Ha/D PS, NOW	WII
175.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	6	Osada	KPM Ha/D	WII
176.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	8	Osada	PS XV-XVI w.	WII
177.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	10	Osada Ślad osadniczy	WS IX-XI w. PS XIV-XV w.	WII
178.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	11	Osada Osada	WS XI-XII w. NOW XVII-XVIII w.	WII
179.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	14	Osada	PS, XV-XVIII w.	WII
180.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	15	Osada Osada	KPM Ha C/D NOW XVIII-XIX w.	WII
181.	Węgorzewo Kosz.	14 - 23	16	Osada	KPM La A/B	WII
182.	Wierciszewo	12 - 22	73	Osada Ślad osadniczy Ślad osadniczy	KŁZ PS NOW	WII
183.	Wierciszewo	13 - 22	6	Osada Ślad osadniczy	WS NOW	WII
184.	Wierciszewo	13 - 22	8	Osada	Starożytność	WII
185.	Wierciszewo	13 - 22	13	Osada	WS IX w.	WII
186.	Wierciszewo	13 - 22	20	Osada	KPM - La W	WII
187.	Wierciszewo	13 - 22	26	Osada	KŁŻ - BL	WII

Zweryfikowane zestawienie stanowisk archeologicznych dla obrębu ewidencyjnego Sianów i części obrębów ewidencyjnych Skibno i Karnieszewice, **a także dla terenów objętych zmianą studium (2022 r.)** podano w Części I Rozdział 7.2., a warunki ich ochrony w pkt. 12.2.1. Części II.

### 12.3.2. Trasy komunikacji i infrastruktury technicznej

(wykazane na rysunku podstawowym „Studium” w skali 1:25000 oraz na rys. szczegółowych 1:10000 i 1:5000).

Wcześniej przeprowadzona „Zmiana studium” spowodowała, że treść ww. rysunków uległa zmianie głównie w odniesieniu do miasta Sianowa i części jego obszaru funkcjonalnego.

- a) W związku z budową drogi ekspresowej S6 należy zrezygnować z rezerwowania terenów na przebieg obwodnicy Sianowa w innych miejscach i uwzględnić konsekwencje z tego wynikające w sieci komunikacji drogowej gminy.
- b) W stosunku do pasa drogowego DK nr 6 oraz realizowanej drogi ekspresowej S6 należy zachować odległości zgodne z wymaganiami wynikającymi z treści ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Odległości te dotyczą lokalizacji obiektów budowlanych oraz niebędących obiektami budowlanymi reklam umieszczonych przy drogach poza obszarami zabudowanymi.
- c) Zabudowa nowa przy innych drogach winna spełniać warunki zapewnienia pasa drogowego o minimalnej szerokości  
drogi wojewódzkie – 25 m  
drogi powiatowe – 20 m  
drogi gminne – 15 m  
przy czym nie może być zbliżona w terenie zabudowy do krawędzi jezdni na odległość mniejszą niż ~~20~~ **10** m dla dróg krajowych, 8 m dla dróg wojewódzkich i powiatowych oraz 6 m dla dróg gminnych oraz odpowiednio poza terenem zabudowy ~~40~~ **25** m dla dróg krajowych, 20 m dla dróg wojewódzkich i powiatowych i 15 m dla dróg gminnych. (ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych – (tekst jednolity **Dz. U. z 2022 r., poz. 1693, z późn. zm.**)).
- d) Nowa zabudowa przy trasie kolejowej winna być oddalona od niej o 70 m od toru szlakowego – zmiana, patrz cyt. pkt. 11.5 – Rozwój komunikacji.
- e) Szerokości strefy kontrolowanej gazociągów zróżnicowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).
- f) Dla linii energetycznych wysokiego napięcia nie ma jednoznacznie ustalonych stref bezpieczeństwa. Wskazane jest przyjęcie jako bezpiecznych następujących minimalnych odległości realizacji zabudowy od tych linii:

Linie najwyższych napięć:

- 100 m dla zabudowy mieszkaniowej
- 50 m dla zabudowy innej.

Linie wysokich napięć:

- 75 m dla zabudowy mieszkaniowej
- 30 m dla zabudowy innej.

Linie średnich napięć (40 kV i mniej):

- 15 m dla zabudowy mieszkaniowej.

Stosowanie mniejszych odległości wymaga uzgodnienia z Zakładem Energetycznym zarządzającym siecią.

Przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wskazane jest skablowanie kolidujących z zabudową linii energetycznych średnich napięć.

- g) Należy rezerwować teren dla budowy obwodnic drogowych wsi Osieki, Kleszcze, Szczeglino oraz realizacji nowych układów komunikacyjnych proponowanych w niniejszym „Studium”.

- h) Farmy elektrowni wiatrowych powinny być realizowane przy zachowaniu aktualnie obowiązujących przepisów, m.in. wynikających z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U z **2021 r. poz. 724**).

Na rysunku studium wskazano (potencjalne) obszary lokalizacji farm elektrowni wiatrowych na gruntach rolnych. Realizację farm elektrowni wiatrowych na obszarach wyznaczonych w studium, dopuszcza się pod warunkiem, że przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak znaczącego negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Granice obszarów podlegają uściśleniu na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy lokalizacji farm elektrowni wiatrowych należy zachować bezpieczne odległości planowanych turbin elektrowni wiatrowych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. Przy czym minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi linii, wynosi trzykrotną średnicę koła ( $3xd$ ) zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej. Lokalizacja farm elektrowni wiatrowych musi uwzględniać i warunkuje, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i domów opieki społecznej w strefie oddziaływania wibroakustycznego na poziomie hałasu równym i wyższym niż 40 dB, a także zabudowy wielorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, w strefie oddziaływania wibroakustycznego na poziomie hałasu równym i wyższym niż 45 dB. W przypadku zmiany przepisów dostosowanie powyższych uwarunkowań do obowiązujących przepisów nie wymaga zmiany studium. Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium wyznaczono strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów pokrywające się w przybliżeniu z izofonami 40 dB i 45 dB.

Pojedyncze obiekty wykorzystywane wyłącznie dla potrzeb własnych użytkownika terenu mogą być realizowane na tych terenach przy zachowaniu ograniczenia uciążliwości do granic działki.

Realizacja farm elektrowni wiatrowych winna ponadto spełniać następujące warunki:

- planem (zmianą planu) winien być objęty cały teren farmy wraz z jej strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- należy uwzględnić strefy bezpieczeństwa awaryjnego,
- należy przeprowadzić analizę wpływu na krajobraz, awifaunę, użytkowanie terenów rolnych,
- należy dokonać uzgodnień w zakresie możliwych zakłóceń ruchu lotniczego cywilnego i wojskowego, obiekty o wysokości powyżej 50 m n.p.t. stanowią przeszkody lotnicze i podlegają zgłoszeniu Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego SZ RP. Obiekty o wysokości 100 m n.p.t. i wyższej podlegają obowiązkowi oznakowania i zgłaszania do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2005 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130, poz. 1193, z późn. zm.).
- w razie lokalizacji w obrębie obszarów chronionego krajobrazu, bądź innych obszarów chronionej przyrody, należy dokonać uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi (dotyczy także pojedynczych obiektów).

Na obszarze potencjalnej lokalizacji farm wiatrowych i w ich strefach ochronnych dopuszcza się lokalizację systemów ogniw fotowoltaicznych.

- i) Nie określa się szczegółowego (w rysunku „Studium”) przebiegu tras przesyłu wody, ścieków, energii elektrycznej i rozprzewadzenia gazu (sieć niskiego ciśnienia), a jedynie kierunki przesyłu i lokalizację obiektów węzłowych. Zasady określono w Części II pkt. 11.6. Trasy w miarę potrzeb do uściślenia w planach. Dla potrzeb systemów nadzorowania pracy projektowanych elektrowni wiatrowych przewiduje się niezależną sieć telekomunikacyjną, wykonywaną poprzez ułożenie kabli światłowodowych przede wszystkim wzdłuż projektowanych dla potrzeb turbin elektrowni wiatrowych kabli elektroenergetycznych.

### 12.3.3. Strefa miejska Sianowa

Nowy rysunek wprowadzony „zmianami Studium” - „Kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru ewidencyjnego Sianów oraz części obszarów ewidencyjnych Skibno i Karnieszewice w skali 1:5000 – obszary objęte zmianami”.

#### **Kierunki rozwoju układu funkcjonalno-przestrzennego obszaru ewidencyjnego Sianów oraz części obszarów ewidencyjnych Skibno i Karnieszewice**

##### **Ustalenia ogólne**

Biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju Sianowa wynikające z polityki państwa, a skonkretyzowane w zapisie polityki wojewódzkiej, powiązanie miasta z otoczeniem, przyjmowane kierunki rozwoju miasta i gminy w lokalnej strategii rozwoju, przyjmowane zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego – określa się następujące, główne kierunki kształtowania układu funkcjonalno-przestrzennego miasta i najbliższego obszaru:

- 1) podstawowym rejonem koncentracji życia publicznego w mieście, usług o charakterze publicznym, obszarem jego tożsamości pozostaje rejon staromiejski objęty granicami strefy ochrony konserwatorskiej „A”. Jest to rejon charakteryzujący się specyficznym, odpowiednim do spuścizny historycznej charakterem krajobrazu miejskiego, który powinien być utrzymany. Warunkiem podniesienia standardu zamieszkania na tym obszarze i funkcjonowania różnych podmiotów aktywności gospodarczej jest pełne wyposażenie budynków, a w konsekwencji mieszkań i lokali w infrastrukturę techniczną w-k-g oraz zdecydowane ograniczenie ruchu tranzytowego (towarowego i osobowego z obecnej drogi krajowej Nr 6 przebiegającej w osi założenia staromiejskiego i przeniesienie go na (od dawna przewidywaną) obwodnicę Koszalina i Sianowa;
- 2) realizacja założeń polityki wojewódzkiej dotyczącej rozwoju obszaru węzłowego Koszalina (w skład którego wchodzi Sianów) wymaga zgodnie z polityką wojewódzką przedstawienia w lokalnych „studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” ...” podaży atrakcyjnych, różnorodnych i łatwo dostępnych terenów rozwojowych” z uwzględnieniem „dostępności komunikacyjnej”, „ochrony środowiska, krajobrazu, walorów kulturowych” określanych jako „harmonizacja przestrzenna”.

W niniejszym zapisie „zmiany Studium” takie oferty przedstawia się w stosunku do działalności gospodarczej typu produkcyjnego, eksploatacji surowców, gromadzenia i odzysku odpadów, składów, magazynów, obsługi ruchu samochodowego, obsługi rolnictwa, założeń mieszkaniowych, usługowych, turystyki, sportu i rekreacji.

Propozycje lokalizacyjne stanowią w zasadzie jednorodne sekwencje obszarowe stwarzające korzystne warunki ich projektowego opanowania, uzbrojenia komunalnego i powiązania komunikacyjnego. Warunkiem jest uprzednie sukcesywne wyłączenie tych terenów z produkcji rolnej i przeznaczenie na cele nierolnicze.

Koncentracja znacznych terenów tego typu wyznaczona została głównie wzdłuż obecnej drogi krajowej Nr 6 i trasy kolejowej, przyszłej obwodnicy i rzeki Polnicy (ale bez styku z nią).

Lokalizacje te nie naruszają walorów środowiska.

Tereny eksploatacji kruszyw to rejon na południe od rzeki Polnicy i na północny-wschód od ulicy Węgorzewskiej.

Tereny związane z gospodarką odpadami położone są w rejonie południowo-wschodnim, a granice Zakładu Odzysku Odpadów zostały w aktualizowanym „Studium ...” rozszerzone.

Warunkiem dalszego rozwoju eksploatacji kruszyw jest ostateczne uregulowanie zakresu występowania złóż i programu ich sukcesywnej rekultywacji.

Istnieje obowiązek ochrony środowiska przyrodniczego (w tym GZWP), zabudowy mieszkaniowej i kulturowego (stanowiska archeologiczne);

- 3) w „zmianie Studium” podtrzymuje się wielokrotnie ponawianą w dokumentach polityki wojewódzkiej i lokalnej zasadność realizacji obwodnicy drogowej Sianowa na szlaku nowego przebiegu (w rejonie Koszalina i Sianowa) drogi krajowej Nr 6 traktowanej jako droga ekspresowa. Jest to realizacja uruchamiająca także znaczne tereny ofertowe dla rozwoju obszaru węzłowego Koszalina.

Zasadnym jest zwiększenie wykorzystania linii kolejowej i jej modernizacja odpowiadająca randze linii.

- 4) ciągi ekologiczne wzdłuż Polnicy i Unieści, obszary lasów, tereny powyroboiskowe traktowane są w STUDIUM jako rejon atrakcyjny w strukturze miasta, dające możliwość wzbogacania walorów przyrodniczych, wykorzystywania ich na cele rekreacyjno-turystyczne, dodatkowych zazielenień i zalesień, urządzania biwaków, ścieżek rowerowych;
- 5) w STUDIUM uwzględnia się programy uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów miasta w powiązaniu z obszarami zewnętrznymi.

Istotnymi elementami są tu systemy odprowadzenia i utylizacji ścieków, gazownictwo, elektroenergetyka, w tym sieci elektroenergetyczne wysokiego napięcia.

Rozwój infrastruktury technicznej warunkuje funkcjonowanie działalności gospodarczej, standardy cywilizacyjne miasta i w ogóle całej gminy.

Ze względu na powiązania systemu wodnego miasta z rejonem jeziora Jamno i w ogóle strefę nadmorską istotnym elementem jest sprawność funkcjonowania oczyszczalni ścieków grupującej ścieki z różnych kierunków i odpowiednia jej przepustowość.

### Ustalenia szczegółowe – standardy

1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami, zielenią, parkingami i programem obsługi (usługi nieuciążliwe tj. niepowodujące przekraczania standardów środowiska poza lokal (wbudowane) lub działki (wolno stojące):
  - a) zabudowa o charakterze śródmiejskim w rejonie staromiejskim głównie wzdłuż ul. Armii Polskiej,
    - zabudowa plombowa z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, jednakże bez mieszkań w parterach budynków mieszkalnych,
    - wysokość zabudowy w nawiązaniu do wysokości sąsiednich budynków,
    - forma dachów, pokryć dachowych, otworów, architektury – w nawiązaniu do sąsiednich budynków,
    - kalenice wzdłuż ulicy,
    - zagospodarowanie terenu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorów Zabytków. Obowiązują ustalenia strefy ochrony konserwatorskiej „A”,
  - b) w ramach obszaru śródmiejskiego przewiduje się zabudowę mieszkaniowo-usługową w rejonie ul. Dworcowej: intensywność zabudowy netto ok. 0,6, wysokość zabudowy do trzech kondygnacji.
  - c) w wypadku kontynuacji zabudowy wielorodzinnej w rejonie istniejących osiedli należy projektować zabudowę do wysokości 4-ch kondygnacji.
  - d) w wypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej na terenach wyznaczonych wzdłuż istniejącej drogi Nr 6 postuluje się realizację budynków o wysokości trzech kondygnacji i małe domy mieszkalne. Zabudowa wyższa obca jest w krajobrazie Sianowa. Możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych.
2. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami nieuciążliwymi, zielenią, parkingami i programem obsługi:
  - a) kontynuacja istniejących osiedli według dotychczasowych ustaleń (**nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w obrębie Sianów 3 jako uzupełnienie terenów mieszkaniowych w obrębie miasta**),
  - b) nowa zabudowa na terenach wyznaczonych wzdłuż istniejącej drogi Nr 6 – dominacja zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Wielkość działek w zabudowie szeregowej do 200 m<sup>2</sup>, bliźniaczej 400-500 m<sup>2</sup>, wolnostojącej 600-800 m<sup>2</sup> szerokość frontu min. odpowiednio 7-16-20 m,
  - c) budownictwo plombowe w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej,
  - d) uzbrojenie komunalne,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna min. 40 % powierzchni działki,
  - f) ogrodzenia ażurowe o wys. 1,8 m bez użycia prefabrykowanych elementów betonowych w części frontowej działki,
  - g) zapewnienie miejsc garażowych lub postojowych na każdej działce,
  - h) zabudowa do dwóch kondygnacji, w tym dopuszcza się użytkowe poddasze,
  - i) zakaz użycia sidingu,

- j) dachy o nachyleniu 35°-45°, dwu- lub wielospadowe kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - k) powierzchnia gospodarcza w bryle budynku mieszkalnego lub wolnostojącego (do 40 m<sup>2</sup>), wys. jednej kondygnacji,
  - l) zabudowa zagrodowa rolnicza na terenach rolnych R pod warunkiem spełnienia ustaleń zawartych w rozdziale 12.2.2. lit. e. Tereny rolnicze z zakazem zabudowy określono symbolem R1.
3. Zabudowa przemysłowa, centrów logistycznych (tj. baz, składów, hurtowni, obsługi działalności handlowej i gospodarczej), zabudowy produkcyjno-magazynowo-rolniczej:
- a) na terenie śródmiejskim lokalizacje zakładów nie wymagających działek przekraczających 0,15 ha, o wysokości nie przekraczającej wysokości sąsiedniej zabudowy. Tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A” lub „B” wymagają uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie działalności inwestycyjnej,
  - b) na terenach nowo wyznaczonych kompleksów terenów przemysłowo-składowych, magazynowych, obsługi transportu, znacznych przestrzeni handlowych – lokalizacje zakładów wymagających terenów o powierzchni działki minimum 0,5 ha,
  - c) na terenach w rejonie ul. Ogrodowej i ul. Węgorzewskiej (rzemiosło produkcyjne) zabudowa na działkach do 0,25 ha z tym, że przy ul. Ogrodowej i na większych działkach a głównie związanych z adaptacją istniejących założeń do nowych potrzeb,
  - d) rozbudowa obiektów przemysłowych w Karnieszewicach wykazanych na uzupełniającym rysunku STUDIUM, w skali 1:5000.
  - e) uzbrojenie komunalne.
4. Na rysunku „Studium...” wyróżniono:
- tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone symbolem „MS”. Zabudowa mieszkaniowa z usługami głównie w parterach budynków i wolnostojącymi o ponadlokalnym charakterze;
  - tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem „M”, tereny nowo wyznaczane obwiedziono obwódką;
  - tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usług nieuciążliwych, oznaczone symbolem „MU”, w których prowadzona działalność nie powoduje przekraczania standardów środowiska;
  - tereny usługowe, oznaczone symbolem „U”;
  - tereny usług z funkcją mieszkaniową, oznaczone symbolem „UM”;
  - tereny eksploatacji surowców naturalnych, oznaczone symbolem „PG”;
  - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów istniejące / projektowane, oznaczone symbolem „P”;
  - **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczone symbolem „P-U”, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;**
  - tereny obiektów produkcyjnych, usług oraz centrów logistycznych, oznaczone symbolem „PU”;
  - teren infrastruktury technicznej– oczyszczalnia ścieków, oznaczony symbolem „K”- **potencjalny obszar lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych;**
  - teren infrastruktury technicznej – zakład odzysku odpadów, oznaczony symbolem „O”;
  - teren infrastruktury technicznej związany z zabezpieczeniem środowiska, oznaczony symbolem „Oś”;
  - teren infrastruktury technicznej – kotłownia, oznaczony symbolem „C”;
  - teren infrastruktury technicznej – GPZ, oznaczony symbolem „E”;
  - teren infrastruktury technicznej – projektowany – grzebowisko gminne, oznaczony symbolem „OZ”;
  - teren infrastruktury technicznej – projektowany – gminny punkt unieszkodliwiania odpadów komunalnych, oznaczony symbolem „Oi”;
  - teren zabudowy produkcyjno-magazynowo-rolniczej, oznaczony symbolem „RU”;
  - tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem „ZP”;
  - tereny przestrzeni publicznej – fragment „Doliny Polnicy”, oznaczony symbolem graficznym;
  - tereny sportu, rekreacji i turystyki, oznaczone symbolem „UST”;
  - tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem „ZD”;
  - tereny lasów ochronnych, oznaczone symbolem graficznym;
  - tereny lasów i dolesień, oznaczone symbolem „ZL”;



- tereny cmentarzy istniejące / projektowane, oznaczone symbolem „ZC”;
- tereny rolnicze / tereny rolnicze z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem „R/R1”;
- tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolem graficznym;
- tereny rzek i zbiorników wodnych, oznaczone symbolem graficznym;
- tereny obiektów produkcyjnych, usług, centrów logistycznych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczone symbolem „PU/UC”;

### **Ustalenia uszczegółowione – spodziewane wielkości mieszkaniowego ruchu budowlanego i kierunki lokalizacji zabudowy typu osiedleńczego**

Na terenie miasta obserwowano (w latach 2001-2004) umiarkowany ruch budowlany. Według materiałów Urzędu Gminy i Miasta w latach:

- 2001 – wydano 9 pozwoleń na budowę,
- 2002 – wydano 10 pozwoleń na budowę,
- 2003 – wydano 5 pozwoleń na budowę, 2004
- 2004 – wydano 7 pozwoleń na budowę.

Pozwolenia dotyczyły budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. W jednym przypadku budynku mieszkalnego – szeregowego oraz w jednym przypadku mieszkalno-usługowego. Przeciętnie około 8 pozwoleń rocznie.

Realizacja obiektów trwa z reguły kilka do kilkunastu lat, stąd efekty w standardzie warunków zamieszkania będą odczuwalne dopiero w okresie późniejszym.

Istotnym elementem związanym z zajmowaniem terenów na określone cele były decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Według informacji zawartych w specjalistycznym opracowaniu „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Sianów” z 2004 r. wykonanym pod kierunkiem mgra, inż. Erdmanna Romana, w latach:

- wydano 15 decyzji o wzięt dot. budynków mieszkaniowych, 6 budynków turystycznych, usług;
- wydano 15 decyzji o wzięt dot. budynków mieszkaniowych, 7 budynków turystycznych, usług;
- wydano 19 decyzji o wzięt dot. budynków mieszkaniowych, 7 budynków turystycznych, usług,

a więc rzędu 15 – 20 decyzji związanych z budynkami mieszkalnymi i około 7 decyzji dla innych podmiotów.

W tym okresie przeważały decyzje dotyczące przyłączy, bo rzędu 18-30 sztuk, które związane są głównie z poprawą warunków bytowych, podniesieniem standardu wyposażenia budynków mieszkalnych lub polepszeniem funkcjonowania istniejących lokali przeznaczonych na różnorodną działalność.

Bez radykalnej poprawy w stanie zatrudnienia, a w konsekwencji finansowych możliwości mieszkańców nie można liczyć na istotny wzrost programu mieszkaniowego ze strony samych obywateli Sianowa.

Być może pogłębiać się będą tendencje do budowy budynków mieszkalnych ze strony mieszkańców Koszalina, ale jest to problem złożony dla władz samorządowych Sianowa – na ile opłaca się popieranie samego budownictwa mieszkaniowego i doprowadzenie do niego pełnej infrastruktury technicznej kosztem budżetu gminy?

Prawdopodobnym może stać się dążenie ze strony mieszkańców Koszalina do budowy założeń rezydencjonalnych w rejonie Karnieszewic, a budownictwa typowo letniskowego w rejonach wiejskich, nad jeziorem, we wsiach letniskowych gminy.

Przyjmując zupełnie teoretyczne założenie, że przez najbliższych 15 do 20 lat zapotrzebowanie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyniesie do 20, a zabudowy rezydencjonalnej do 2-ch działek rocznie, to łączne potrzeby wyniosą 300 do 450 działek mieszkaniowych w zabudowie indywidualnej, a w zabudowie rezydencjonalnej 20 do 30 działek.

Ponadto przyjąć można wstępne zapotrzebowanie na ok. 18 mieszkań raz na trzy lata w zabudowie wielorodzinnej, np. w formie budownictwa typu TBS, tj. ok. 110 mieszkań w zabudowie trzykondygnacyjnej. Przyjmując, że realizowane będą różne formy zabudowy jednorodzinnej (tj. od zabudowy szeregowej poprzez bliźniaczą i wolnostojącą, do małych domów mieszkalnych) zapotrzebowanie na tereny wyniesie może 300 działek x średnio 800 m /działkę = 24 ha x 1,5 (łącznie ok. 36 ha) lub 400 działek x średnio 800 m /działkę = 32 ha x 1,5 (łącznie ok. 48 ha) oraz ok. 2 ha terenów dla zabudowy wielorodzinnej wielokondygnacyjnej.

Zapotrzebowanie na nowe tereny dla realizacji mieszkalnictwa w formie zespołów zabudowy może okazać się niższe ze względu na możliwość uzupełnienia istniejących zespołów oraz budownictwo „plombowe” wzdłuż ulic.

Najintensywniejszy ruch budowlany miał miejsce (w okresie po 1945 roku) w latach 1971-1988, kiedy to zrealizowano przeszło 500 mieszkań, tj. po ok. 30 mieszkań rocznie, a funkcja przemysłowa odgrywała podstawową rolę miastotwórczą. Był to okres krystalizowania się nowej struktury zabudowy. Powstały osiedla z zabudową wielorodzinną, wielokondygnacyjną – blokową i towarzyszącymi zespołami zabudowy jednorodzinnej. Zmienił się charakter fizjonomii miasta poprzez wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej typu osiedli wielkomiejskich do struktury małomiasteczkowej i charakterystycznej zabudowy dla struktury państwowych wielkoobszarowych gospodarstw rolnych (Skibno). Struktura małomiasteczkowa wykryształizowała się w okresie przed 1945 r. w charakterystyczną formę obudowy ulic Armii Polskiej, Morskiej, Łużyckiej. Zabudowa 2 i 3 kondygnacyjna z usługami, o charakterze zwartym, podobnej architektury, stanowi dotąd jądro obszaru tożsamości miasta. Większość z przeszło 650 mieszkań pochodzących sprzed 1945 r. zlokalizowanych jest w rejonie ww. ulic.

### **Jako kierunki lokalizacji mieszkaniowego ruchu budowlanego powiązanego z usługami podstawowymi handlu, edukacji, kultury, ochrony zdrowia przyjmuje się w aktualizowanej wersji Studium ...:**

- 1) kierunek wschodni wzdłuż ulicy Łużyckiej w kierunku Karnieszewic. Wynika on zarówno z poszanowania dotychczasowych tendencji planistycznych, aktualnych poglądów samorządu miejskiego jak i możliwości sukcesywnego uzbrojenia komunalnego terenów oraz, co również bardzo istotne, komunalnej własności części tych terenów. Istotnym warunkiem uruchomienia tej korzystnej lokalizacji jest podjęcie realizacji północnej obwodnicy miasta (w celu ograniczenia wpływu ruchu samochodowego na warunki zamieszkania) oraz zachowanie niezabudowywanego pasa terenu od rzeki Polnicy w celu zabezpieczenia doliny rzeki przed zabudową i dewastacją, a samej zabudowy od wpływu doliny na warunki zamieszkania;
- 2) częściową obudowę ulicy Węgorzewskiej zgodnie z występującymi od lat tendencjami ze strony potencjalnych inwestorów, istniejącą i rozbudowywaną infrastrukturą komunalną, w tym kanalizacyjną. Istotnymi uwarunkowaniami ograniczającymi inwestowanie (także w stosunku do zgłoszonych wniosków) są: rozległa dolina (od strony południowo-zachodniej) z możliwością wysięków; od strony północno-wschodniej tereny o ewentualnych złożach kruszyw (piasków) dotąd mało rozpoznane; transport odpadów do Zakładu Odzysku Odpadów;
- 3) rejon śródmiejski powyżej ulicy Łużyckiej związany z nieczynną już zabudową fabryczną poniżej ulicy Klonowej. Część terenu nadaje się dla lokalizacji działalności wytwórczej i usługowej, która nie powoduje przekraczania norm środowiska, a część dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej o charakterze bardziej intensywnym (np. szeregowej lub bliźniaczej);
- 4) rejon ulicy Tylnej i Siennej związany z lokalizacjami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą nie powodującą przekraczania norm środowiska i zabudowy wielorodzinnej;
- 5) zabudowa na wolnych parcelach wzdłuż ulic Armii Polskiej, Morskiej, Łużyckiej zbliżona parametrami wysokościowymi, dachami, rytmem otworów, tj. artykulacją elewacji, do zabudowy sąsiedniej – kalenice wzdłuż ulic, lokale usługowe w parterach budynków. Obiekty wolnostojące dla prowadzenia działalności usługowej dostosowane do charakteru otaczającej zabudowy nie mogą kontrastować z tą zabudową;
- 6) kierunek zachodni, zlokalizowany przy wjeździe do Sianowa od strony Koszalina, będący obszarem objętym zmianą studium. Obszar ten związany jest z rewitalizacją terenów nieczynnej, wyburzonej fabryki zapalek. Obecnie teren ten wykorzystywany jest jako zaplecze budowy drogi ekspresowej. Na terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami niepowodującymi przekraczania norm środowiska.

Powyższe ustalenia dotyczą także obiektów przebudowywanych, modernizowanych. Wszelkie działania budowlane w uzgodnieniu i po uzyskaniu określonych prawem decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zmiana studium (~~2017 r.~~ **2018**) dotyczy terenu wyburzonej fabryki zapalek (o pow. ok. 7 ha). Zmiana studium sprowadza się do następujących ustaleń:

- a) Ustala się zmianę przeznaczenia terenów pod funkcję MU - tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usług nieuciążliwych. Pod pojęciem MU, w obrębie zmiany studium należy rozumieć dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz towarzyszących usług i infrastruktury technicznej.
- b) Obsługa komunikacyjna terenu zgodnie ze stanem istniejącym – w oparciu o drogę krajową nr 6.
- c) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną – **woda, ścieki, energia elektryczna**, z sieci **lub z rozwiązań indywidualnych (np. własne ujęcie wody, zbiorniki bezodpływowe, przydomowa oczyszczalnia ścieków)**, – ~~woda, ścieki, energia elektryczna.~~
- d) W zagospodarowaniu działek uwzględnić ich ekspozycje od strony istniejącej drogi krajowej nr 6.
- e) Należy uwzględnić, iż część terenu znajduje się w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi. Do czasu sporządzenia map zagrożenia powodziowego, na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi nie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z ustawy Prawo Wodne. Inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia powodzi i podtopień.

### **Ustalenia uszczegółowione - kierunki lokalizacji działalności produkcyjnej, składów, magazynów, obsługi rolnictwa, baz transportowych, rzemiosła produkcyjnego, handlu wielkopowierzchniowego**

W fazie „uwarunkowania” uwypuklono położenie Sianowa w strefie intensywnego wielofunkcyjnego rozwoju i urbanizacji koszalińskiego obszaru węzłowego.

Uwzględniając budowę drogi ekspresowej S6 (z założeniem jej budowy jako obwodnicy Koszalina i Sianowa), modernizacji linii kolejowej Szczecin – Koszalin – Gdańsk, wykorzystanie przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia przez teren Sianowa i istniejącej już stacji redukcyjnej gazu, przywrócenie lotniska cywilnego w rejonie Koszalina, możliwości skanalizowania i zwodociągowania terenów, możliwości zapewnienia odpowiedniej ilości energii elektrycznej - wyznacza się podstawowe rejonu lokalizacji wielobranżowych założeń dla działalności produkcyjnej, wytwórczej, baz, magazynów, składów. Są to:

- zupełnie nowy, nie zainwestowany dotąd rejon pomiędzy istniejącym przebiegiem drogi krajowej Nr 6 przez miasto (odcinek wschodni) a projektowaną obwodnicą miasta (poprzez teren Sianowa);
- tereny na południe od szlaku kolejowego w rejonie i na wschód od dworca PKP Skibno. Są to tereny już częściowo zagospodarowane przez bazę cementu, składy drewna a dalej palarnię kawy,
- tereny w rejonie ul. Ogrodowej,
- tereny eksploatacji piasku pomiędzy rz. Polnicą a ul. Węgorzewską oraz ~~teren w Karnieszewicach związany z rozbudową istniejącego zakładu~~ **teren dawnego przedsiębiorstwa ogrodniczego w Karnieszewicach wraz z bezpośrednim sąsiedztwem.**

Powyższe tereny (w nieco innym zakresie przestrzennym) stanowią kontynuację myśli Studium z 2001 r.

Ponadto przyjmuje się koncentrację mniejszych form zainwestowania typu przemysłowego i magazynowo- składowego w rejonie ul. Ogrodowej oraz drobnej wytwórczości i działalności usługowej mogących funkcjonować w rejonie mieszkaniowo-usługowym w śródmieściu.

W nowym zapisie kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje się możliwość powiązania dom mieszkalny – rzemiosło produkcyjne wzdłuż ul. Węgorzewskiej i tradycyjnie na zapleczu ul. Tylnej. Warunkiem lokalizacji działalności rzemieślniczej i budynku mieszkalnego jest nieprzekraczanie standardów środowiska poza obiekt lub teren związany z taką działalnością.

W STUDIUM ustala się, że na terenie miasta nie mogą być lokalizowane zakłady przemysłowe, magazynowe, składowe, bazy mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obowiązkowe (przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko).

Oznacza to, że działalność produkcyjna – technologiczna nie może przekraczać dopuszczalnych wielkości substancji wprowadzanych do powietrza, wody, gleby lub ziemi oraz energii, tj. promieniowania elektromagnetycznego, hałasu.

Przy lokowaniu konkretnych zamierzeń należy zwracać uwagę na ewentualność powstawania odorów itp. trudne do zmierzenia, a budzące sprzeciwy, skargi mieszkańców sąsiednich terenów. Uwaga ta dotyczy również usług w zabudowie typowo mieszkaniowej.

Niniejsza Zmiana studium (**2018 r.**) dotyczy m.in. zwarteo terenu o pow. około 60 ha położonego w obr. Skibno na wschód od m. Sianowa, na północ od istniejącej drogi krajowej nr 6. Obejmuje odcinek projektowanej drogi krajowej klasy ekspresowej oraz tereny położone w sąsiedztwie projektowanego węzła drogowego.

Zmiana studium sprowadza się do następujących ustaleń:

- a) Ustala się trasę przebiegu drogi krajowej nr 6 i węzła drogowego zgodnie z projektem budowlanym.
- b) Ustala się przeznaczenie terenów pod funkcje PU/UC – tereny obiektów produkcyjnych, usług, centrów logistycznych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- c) Pod pojęciem PU/UC w obrębie opracowania należy rozumieć dopuszczenie lokalizacji zabudowy: produkcyjnej, baz, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, usług w tym wielkopowierzchniowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz centr logistycznych. Nie ustala się proporcji pomiędzy tymi funkcjami.
- d) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną – **woda, ścieki, energia elektryczna** z sieci **lub z rozwiązań indywidualnych (np. własne ujęcie wody, zbiorniki bezodpływowe, przydomowa oczyszczalnia ścieków)** – woda, ścieki, energia elektryczna. ~~Zakaz stosowania rozwiązań indywidualnych w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych (nie dotyczy uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, technologii i ppeż.).~~ Dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki cieplnej.
- e) W zagospodarowaniu działek uwzględnić ich ekspozycje od strony istniejącej drogi krajowej nr 6 oraz budowanej drogi ekspresowej S6. W związku z tym od strony budowanej drogi ekspresowej linia zabudowy winna być oddalona na odległość zgodną z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych.
- f) Obsługa komunikacyjna terenu w oparciu o drogi publiczne i wewnętrzne – istniejące i projektowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
- g) W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W obrębie opracowania występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną zgodnie z rysunkiem studium. W stosunku do stanowisk archeologicznych obowiązują uwarunkowania zawarte w zapisach studium 11.2. Ochrona wartości kulturowych na terenie gminy.

#### **12.3.4. Strefa podmiejska miasta Sianów (Skibno, Kłos, Gorzebądz)**

(rys. szczegółowe nr 1 i 3)

##### **Skibno**

Poza terenami włączonymi do strefy miejskiej (na południe od torów kolejowych) przewiduje się rozwój miejscowości zgodnie z obowiązującym „planem” z uwzględnieniem obowiązku rekultywacji zdewastowanych terenów zielonych za wsią (z uwzględnieniem wymogów ochrony terenu cmentarza).

Obok wsi wyznaczono dodatkowy teren (nr 55) przeznaczony na cele produkcyjne, którego uruchomienie wiąże się z koniecznością wykonania drogi, której proponowany (możliwy do korekty przy zmianie planu) przebieg pokazano na rysunku szczegółowym. Budowa tej drogi umożliwi w razie potrzeby zmianę planu także innych terenów przy niej położonych.

Ewentualna wspomniana korekta przebiegu tej drogi może polegać na rozbudowie w razie potrzeby układu o nową drogę prowadzącą do Suchej Koszalińskiej równoległą do drogi wojewódzkiej DW-203 i połączoną z nią poprzez istniejącą drogę w pobliżu centrum miejscowości, co pozwoliłoby na otwarcie nowych dużych terenów rozwojowych w Suchej Koszalińskiej. Dopuszczenie takiej możliwości można traktować jako ustalenie niniejszego „Studium” stanowiące podstawę wprowadzenia takiej zmiany w „planie” miejscowości Sucha Koszalińska.

„Studium” przewiduje ponadto możliwość powiększenia istniejących terenów produkcyjnych w Skibniku, ewentualną możliwość zmiany ich przeznaczenia w razie potrzeby oraz możliwość budowy zespołu usług obsługi trasy turystycznej (nr 66).

Zabudowa terenów pomiędzy Skibnem a skrzyżowaniem z drogą DW-203 drogi 3504Z po obu stronach tej drogi może być intensyfikowana jako mieszkalno-usługowa, przy ograniczeniu ilości wjazdów i zapewnienia trójkąta widoczności na ww. skrzyżowaniu. Lokalizacja w północno-wschodniej części Skibna terenów sportowych – boisko sportowe (nr 8). Park zabytkowy i starą zabudowę wsi Skibno objęto propozycją strefy ochrony konserwatorskiej „A”. Ponadto ochronie konserwatorskiej podlega obiekt cmentarza.

Przy realizacji ustaleń planu w odniesieniu do projektowanego terenu usługowego pomiędzy torami kolejowymi a istniejącą zabudową wsi należy uwzględnić występujące tu obiekty archeologiczne (także przebieg linii energetycznej).

Lokalizacja na obszarach rolnych Skibna i Suchej Koszalińskiej farmy elektrowni wiatrowych.

### **Kłos – Gorzebądz**

Adaptuje się dla wsi Kłos ustalenia „planu” z omówionym dalej wyjątkiem, dopuszcza się niewielką możliwość powiększenia terenów rozwojowych pomiędzy wsią a lasem oraz na przedłużeniu wsi w kierunku południowym. Postuluje się nie realizowanie ustaleń planu dla małego skrawka terenu (nr 63) po południowej stronie drogi krajowej nr 6 pomiędzy istniejącą zabudową „Opla” a zespołem restauracji „Morena” wobec otwarcia między innymi na cele usługowe terenów po drugiej stronie drogi w kierunku Gorzebądza (nr 65).

Postuluje się przebudowę odcinka drogi krajowej nr 6 pomiędzy Sianowem a skrzyżowaniem tej drogi z drogą DW-203 na dwujezdniowy.

Postuluje się wykonanie dodatkowej drogi do Gorzebądza po śladzie istniejącej drogi gminnej DG-15, obsługującej postulowane tereny rozwojowe w Gorzebądzu (nr 64). Zagospodarowanie tych terenów wymaga wykonania zgodnego z rzeźbą terenu systemu dróg dojazdowych, ochrony ukształtowania terenu i jego zdrzewienia, uwzględnienia występujących licznie na tym terenie stanowisk archeologicznych oraz ochrony istniejącego cmentarza (nr 10).

W samej wsi Gorzebądz realizacja ustaleń planu bez zmian. Pożądane wykonanie pasm zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami projektowanej zabudowy a trasą obwodnicy drogi nr 6.

Tak Kłos jak i Gorzebądz objęte są w granicach starej zabudowy propozycją ustalenia stref ochrony konserwatorskiej „A”, z uwzględnieniem wymogów ekspozycyjnych.

Udostępnienie jakichkolwiek nowych terenów w Kłosie na północ od drogi krajowej DK-6 oraz w Gorzebądzu wymaga opracowania planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem szczególnych wymogów związanych z ochroną korytarza ekologicznego oraz zagrożeniem powodziowym.

### **12.3.5. Pozostałe strefy zabudowy**

Granice terenów przewidzianych w studium w poszczególnych strefach zabudowy dla nowej zabudowy pokazane zostały na rysunku studium (1:25000, 1:10000) orientacyjnie. Przebieg granic do uściślenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających ze szczegółowych opracowań ekofizjograficznych.

#### **a) Strefa międzymiejska Skwierzynka – Kędzierzyn (rys. szczegółowy nr 2)**

Ze względu na szczególne położenie przewiduje się znaczny rozwój **Skwierzynki** związany z bezwarunkową koniecznością opracowania kompleksowego „planu” w oparciu o zaktualizowany podkład, uwzględniający w szczególności aktualny przebieg linii energetycznych (w rysunku szczegółowym podano jedynie ich orientacyjny przebieg).

Teren starej zabudowy objęty propozycją ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej „A” – nie powinien podlegać większym przekształceniom, mogą być dopuszczone drobne uzupełnienia zabudowy (nr 4). Ochrona cmentarza zabytkowego na wzgórzu za wsią. Pożądane zaniechanie eksploatacji żwiru i rekultywacja terenu na cele zieleni sportowej i rekreacyjnej zgodnie z ustaleniami „planu” (nr 5).

Postuluje się powiększenie przewidzianego terenu rozwojowego budownictwa mieszkaniowego (nr 3) równoczesnym wyodrębnieniu zielonych pasów ochronnych linii energetycznych i drogi 3513Z oraz kształtowania zabudowy uwzględniające wymogi zachowania właściwej ekspozycji starej zabudowy wsi.

Przy planowaniu zabudowy terenów rolnych należy uwzględnić strefę szkodliwego oddziaływania GPZ oraz niezbędne pasy ochronne linii energetycznych do zagospodarowania zielenią (nr 8).

Należy uwzględnić rezerwę terenu na przewidzianą realizację obwodnicy drogi krajowej nr 6 wzdłuż torów kolejowych (pasma szerokości 150 m).

Ponadto szczególnie w obszarze pomiędzy torami kolejowymi a drogą 3513Z należy uwzględnić występowanie dużej ilości obiektów archeologicznych zaliczonych do strefy VII ochrony archeologiczno-konserwatorskiej.

Postuluje się wykonanie dodatkowego połączenia drogowego po śladzie istniejącej drogi pomiędzy wsią a ul. Władysława IV w Koszalinie oraz wytrasowanie nowego przebiegu drogi 3513Z pomiędzy Skwierzynką a Kędzierzynom. Dopuszcza się możliwość realizacji na terenie nr 1, ewentualnie alternatywnie nr 2, obiektów usługowych o powierzchni handlowej przekraczającej 1000 m<sup>2</sup> z koniecznością wydzielenia bezkolizyjnych parkingów odpowiedniej wielkości.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej i usługowej na pozostałych terenach pomiędzy torem kolejowym i planowana obwodnicą a drogą 3513Z i wsią (teren nr 9) wymaga uwzględnienia i zachowania w układzie zabudowy i dróg dojazdowych atrakcyjnej rzeźby terenu, ochrony wspomnianych wcześniej obiektów archeologicznych oraz likwidacji samowolnie realizowanych obiektów hodowlanych (nr 7).

W **Kędzierzynie** zaniechanie realizacji zabudowy terenu pod linią energetyczną. Niezbędna likwidacja „dzikich” obiektów hodowli zwierząt futerkowych (nr 7). Cementarz (nr 12) podlega ochronie. Postulowana strefa ochrony konserwatorskiej „B”.

#### b) **strefa rolniczo-turystyczna Osieki – Kleszcze** (rys. szczegółowy nr 4)

Miejscowość **Osieki** winna być objęta kompleksową korektą „planu” uwzględniającą:

- konieczność eliminacji ruchu obsługującego zabudowę z wąskiej i podlegającej ochronie alei dojazdowej (nr 6) zabytkowego chronionego parku (nr 1),
- decyzję co do przebiegu obwodnicy drogi 3504Z,
- niezbędne zmiany w zagospodarowaniu szczegółowym rozwojowych terenów północnych wynikające z decyzji jw., przebiegu linii energetycznych oraz występowania dużej ilości stanowisk archeologicznych,
- ewentualnego wyodrębnienia strefy elektrowni wiatrowych,
- Uchwałę RM w Sianowie Nr XI/63/2003 z 11 września 2003 r. w sprawie przeznaczenia części terenów rolnych na zabudowę mieszkaniowo-rekreacyjną niekomercyjną (domy letniskowe).
- **przeznaczenie terenu wskazanego w zmianie studium (2022 r.) na teren usług turystyki i rekreacji UT (w tym domy letniskowe) z uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych;**
- **strefę ochronną terenu zamkniętego kompleksu wojskowego (PO Łazy), zlokalizowanego na terenie gminy Mielno, w garnizonie Darłowo; w strefie obowiązuje:**
  - **zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 25 m n.p.m.**
  - **zezwala się na nadbudowę, rozbudowę istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania dopuszczanej wysokości zabudowy tj. 25 m n. p. m.**
  - **dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej i gospodarki rolnej do wysokości nie kolidującej z pracą urzędnika tj. 25 m n.p.m.**

Realizacja przewidzianych planem terenów południowych przy parku (nr 1) winna bezwzględnie spełniać następujące warunki:

- zachowanie strefy ochronną parku (nr 1) i alei (nr 6) wolnej od zabudowy,
- kształtowanie zabudowy zapewniające właściwą ekspozycję parku z drogi 3504Z,
- realizację obsługi komunikacyjnej całego obszaru, całkowicie niezależną od alei (nr 6).

Duża wielkość terenów rozwojowych przewidzianych planem nie uzasadnia potrzeby postulowania nowych terenów rozwojowych.

Cała stara zabudowa wsi wraz z parkiem (nr 1 i 2), zabytkowym kościołem (nr 3), starodrzewem przy nim (nr 4), zabudową rolniczo-produkcyjną (nr 5) oraz aleją (nr 6) podlega ochronie jako proponowana strefa „A” ochrony konserwatorskiej ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Dopuszcza się po uzyskaniu zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków budowę w parku (nr 1) na istniejącym śladzie pałacu - nowego obiektu mieszkalnego.

**W obszarze zmiany studium (2022 r.), przeznaczonym na teren usług turystyki i rekreacji UT ustala się:**

- **zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień, które należy uwzględnić w projekcie zagospodarowania działki;**

- **wykorzystanie i zagospodarowanie terenów musi uwzględniać położenie terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” oraz obowiązujące w tym terenie zakazy i zasady ochrony środowiska;**
- **wysokość nowej zabudowy do 7,0 m n p.t., maksymalnie 2 kondygnacje,**
- **kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji budowlanej, dachy budynków spadziste o kącie nachylenia od 30° do 45 °;**
- **wskaźnik powierzchni zabudowy- maksymalnie 10% powierzchni działki;**
- **minimalna powierzchnia biologicznie czynna- 75% powierzchni działki;**
- **zakaz podpiwniczania budynków.**

W miejscowości **Kleszcze** obowiązuje ochrona zabytkowego parku (nr 7) i układu urbanistycznego wsi. Nie przewiduje się większego rozwoju poza określonym w planie z korektami i w razie potrzeby uzupełnieniami uwzględniający planowany przebieg obwodnicy drogi 3504Z i budowę nadmorskiej trasy turystycznej z Jamna w gminie Będzino. Możliwość zmiany funkcji popegeerowskiej zabudowy (nr 9) przy zachowaniu wymogów pełnej nieuciążliwości.

#### **c) Strefa rolniczo-podmiejska Sucha Koszalińska** (rys. szczegółowy nr 3)

Występuje znaczne zainteresowanie mieszkańców Koszalina lokalizacją w Suchoj Koszalińskiej zabudowy jednorodzinnej, stąd zaproponowane nowe, w większości uzupełniające, tereny zabudowy jednorodzinnej, których realizacja wymaga zmiany planu. Dla nowych lokalizacji zabudowy jednorodzinnej należy przyjąć następujące parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45°,
- minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,30,
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.

Ochrona obiektów zabytkowych (park nr 1, kościół nr 2, cmentarz nr 6). Proponowana strefa ochrony konserwatorskiej „A” obejmuje centrum starej zabudowy wsi, pozostałe elementy starej zabudowy objęte strefami „B” oraz „K”.

Lokalizacja na obszarach rolnych Suchoj Koszalińskiej i Skibna farmy elektrowni wiatrowych.

#### **d) Strefa rolniczo-turystyczna Iwęcino – Rzepkowo** (rys. szczegółowy nr 5)

Realizacja ustaleń planu, wyznaczone nowe postulowane tereny rozwojowe. Dopuszczalne uzupełnienia zabudowy rozproszonej.

Realizacja odcinka drogi 3512 Z pomiędzy Iwęcinem a Bielkowem jako nowy przebieg drogi DW-203. Ewentualne dopuszczenie wyznaczenia strefy elektrowni wiatrowych na północ i południe od Rzepkowa w odległości nie mniejszej niż 1000 m od zabudowy mieszkalnej.

Postulowana budowa zespołu usług obsługi trasy DW-203 na odcinku między Suchą Koszalińską a Iwęcinem.

Stara zabudowa wsi Iwęcino w proponowanej strefie ochrony konserwatorskiej „A”. Szczególnej ochronie podlegają kościół (nr 1) oraz cmentarz (nr 2).

W Rzepkowie strefa „A” obejmuje dwór (nr 5) z parkiem i zabudowę folwarczną (nr 6). Pozostała stara zabudowa wsi w strefie „B”.

Lokalizacja terenów inwestycji celu publicznego (tereny sportu i rekreacji) w północnej części wsi Rzepkowo (nr 9).

#### **e) Strefa rolniczo-podmiejska Karnieszewice** (rys. szczegółowy nr 6)

Rozwój wsi Karnieszewice zgodnie z ustaleniami planu z proponowanymi drobnymi korektami w rejonie zakładu „Kaja” (nr 5) i „Dega” (nr 3) wykazano na rysunku „Studium”. Dla rozbudowy zakładu „Dega” linia zabudowy minimum 20 m od krawędzi jezdni drogi krajowej S6 (DK-6) - jako teren zabudowy. Proponowane nowe tereny rozwojowe, w tym kompleksy terenów usługowych związanych ze sportem, rekreacją i edukacją takich jak: parki rozrywki i aktywności fizycznej, rekreacji i zabawy oraz edukacji ekologicznej, w tym tej związanej z upowszechnieniem OZE, również jako cele publiczne (nr 7), których

realizację umożliwić może przebudowa drogi gruntowej Karnieszewice – Sianów odciążającej drogę DK-6.

Realizacja przewidzianych planem terenów (nr 9) przy drodze DK-6 winna zapewniać możliwość przebudowy tej drogi (pas techniczny 85 m), jej wyizolowanie zielenią oraz w szczególności niezależną obsługę komunikacyjną tych terenów wyłącznie z drogi 3542Z i jej przedłużenia po drugiej stronie drogi DK-6.

**Obszar objęty zmianą studium (2022 r.) przeznaczają się na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (P-U) z zakazem składowania i przetwarzania odpadów. Dopuszcza się jedynie tymczasowe przechowywanie odpadów powstających w wyniku prowadzonej na danym terenie działalności i sukcesywnie odbieranych przez uprawnione podmioty. W zakresie infrastruktury technicznej dopuszcza się zaopatrzenie z sieci oraz rozwiązania indywidualne. Część terenu wyłącza się z możliwości zabudowy, dopuszczając realizację placów, składów, terenów komunikacyjnych (np. parkingi) oraz infrastrukturę techniczną związaną z funkcją terenu. Należy zastosować zieleni izolacyjną wzdłuż drogi, z której będzie realizowany główny wjazd na teren P-U.**

Wieś Karnieszewice w proponowanej strefie „A” ochrony konserwatorskiej. Ochronie szczególnej podlegają: kościół (nr 1) z zielenią towarzyszącą i cmentarz (nr 2). Wyznaczona strefa „K” na północ od wsi. Ochrona ciekawego ukształtowania terenu.

Lokalizacja na obszarach rolnych Karnieszewic farmy elektrowni wiatrowych z dopuszczeniem lokalizacji systemów ogniw fotowoltaicznych.

**f) Strefa rolniczo-turystyczna Bielkowo** (rys. szczegółowy nr 7)

Rozwój zgodny z planem, zaproponowano nowe tereny rozwojowe. Możliwość uzupełnień rozproszonej zabudowy. Pożądane wykorzystanie części zabudowy istniejącej na usługi turystyczne. Możliwe wyznaczenie nowych terenów na te cele w trybie planistycznym.

Ochrona układu urbanistycznego obszaru zwartej zabudowy wsi i wartości historycznych tej zabudowy (proponowana strefa „A”).

**g) Strefa rolnicza Wierciszewo** (rys. szczegółowy nr 7)

Realizacja planu bez zmian, uzupełnienia zabudowy istniejącej zwartej i rozproszonej. Ewentualne wyznaczenie strefy elektrowni wiatrowych na wschód od wsi (minimum 1 km) bezpośrednio przy granicy z gminą Darłowo, co wymaga dokonania z nią uzgodnień. Stara zabudowa objęta proponowaną strefą ochrony konserwatorskiej „B”.

Obszar elektrowni wiatrowej wg ustaleń Uchwały RM w Sianowie Nr LIV/299/2002 z dnia 10 października 2002 r. (249,73 ha).

**h) Strefa rolnicza Dąbrowa – Grabówko** (rys. szczegółowy nr 9)

Realizacja planu bez zmian z proponowanymi uzupełnieniami. Rekultywacja stawów w Dąbrowie. Utwardzenie drogi DG-11 ze zmianą parametrów. Ochrona układu wsi Dąbrowa (proponowana strefa ochrony konserwatorskiej „A”), szczególna ochrona kościoła (nr 1), cmentarza (nr 4), obiektów zabytkowych i proponowanych do wpisania na listę zabytków.

Realizacja wnioskowanej zabudowy przy DK-6 dopuszczalna tylko pod warunkiem obsługi z układu równoległego poprzez drogę do Drozdowa (nie dotyczy ewentualnego zespołu obsługi trasy).

Ochrona ujęcia wody (nr 5).

Ochrona korytarza ekologicznego dopływu Grabowej.

Wieś Grabówko w strefie „K”.

Lokalizacja na obszarach rolnych Dąbrowy farmy elektrowni wiatrowych z dopuszczeniem lokalizacji systemów ogniw fotowoltaicznych.

**i) Strefa rolniczo-leśna Sieciemín** (rys. szczegółowy nr 10)

Realizacja planu z proponowanymi uzupełnieniami. Możliwe uruchomienie nowych terenów dla produkcji hodowlanej, bądź przetwórstwa rolno-spożywczego (nr 5). Pożądany rozwój usług turystycznych (między innymi nr 6). Centrum wsi w proponowanej strefie ochrony konserwatorskiej „A”, w tym kościół z parkiem (nr 1) i cmentarz (nr 2). Pozostała stara zabudowa w strefie „B”. Ochrona walorów przyrodniczych krajobrazu.



**j) Strefa rolniczo-leśna Ratajki** (rys. szczegółowy nr 11)

Duży zasób terenów rozwojowych przewidzianych „planem” nie wykorzystanych, nie uzasadnia postulowania nowych, niemniej zaproponowano dodatkowe lokalizacje zabudowy turystycznej lub mieszkaniowo-rekreacyjnej.

Proponowana strefa ochrony konserwatorskiej „A” obejmuje park zabytkowy (nr 1) z aleją oraz kościół z cmentarzem (nr 2).

Stara zabudowa wsi w strefie „B”.

Realizacja zabudowy na terenach wyznaczonych „planem” winna zapewniać zachowanie właściwej ekspozycji starej wsi (strefa „E”). Ochrona wartości przyrodniczych krajobrazu.

Obszar eksploatacji kruszyw wg ustaleń Uchwały RM w Sianowie Nr XLIX/268/06 z dnia 26 października 2006 r. (83,0735 ha). Wyznaczenie nowych terenów eksploatacji kruszyw – złoża Ratajki VIII i Ratajki IX (nr 8 i 9).

***W zmianie studium (2022) wyznacza się tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin (PG) tj. części złoża Ratajki X (nr 10) oraz złoża Ratajki XI (nr 11). Z możliwości eksploatacji złóż wyłącza się tereny skupisk zadrzewień w wieku ponad 20 lat.***

***Uwzględniając uwarunkowania środowiskowe i społeczne, na części terenów objętych zmianą studium (2022), tj. na części obszaru udokumentowanego złoża kopalin Ratajki X oraz na całym obszarze złoża Ratajki XII (nr 12), pozostawia się w aktualne użytkowanie tj. tereny rolne i lasy.***

**k) Strefa rolniczo-leśna Sierakowo – Sowieński Młyn** (rys. szczegółowy nr 12)

Wieś **Sierakowo** – realizacja ustaleń planu, zaproponowano dodatkowe tereny rozwojowe. Pożądany rozwój usług turystycznych. Postulowana poprawa jakości połączenia Sierakowa z Ratajkami (droga nr DG-09) z korektą trasy w Ratajkach - proj. szlak rowerowy.

Możliwość zmiany funkcji obiektów popegeerowskich.

W strefie „A” ochrony krajobrazu kulturowego obiekty zabytkowe – kościół (nr 1) z parkiem i cmentarz (nr 2). Pozostała stara zabudowa wsi w strefie „B”. Ochrona walorów przyrodniczych krajobrazu, w tym ukształtowania terenu.

Wyznaczona strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

W **Sierakowie Sławińskim** możliwość udostępnienia nowych terenów rozwojowych, w tym wnioskowanego terenu eksploatacji żwiru (nr 8).

W **Sowieńskim Młynie** ochrona wartości krajobrazu kulturowego i przyrodniczego. Kontynuacja istniejącego zagospodarowania terenów przy młynie - możliwość powiększenia terenu oraz zagospodarowania rekreacyjnego terenów po drugiej stronie drogi.

**l) Strefa rolnicza Sowno** (rys. szczegółowy nr 13)

Realizacja zgodnie z planem, zaproponowano dodatkowe tereny rozwojowe. Dopuszczalna zmiana przeznaczenia obiektów popegeerowskich.

***W związku z udokumentowanym złożem kruszywa naturalnego „Sowno” w zmianie studium (2022) wyznacza się teren powierzchniowej eksploatacji złoża kopalin (PG). Z możliwości eksploatacji złoża wyłącza się tereny nieużytków oraz skupisk zadrzewień w wieku ponad 20 lat.***

Ochrona wartości kulturowych – kościół i park (nr 1) oraz dwór z aleją i folwarkiem (nr 3) objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A”. Ochrona 3 cmentarzy.

**m) Strefa rolniczo-leśna (podmiejska) Szczeglino – Mokre** (rys. szczegółowy nr 14)

Rozwój miejscowości Szczeglino i Mokre zgodnie z ustaleniami „planu”. Zaproponowano dodatkowe tereny rozwojowe w tym tereny zabudowy mieszkaniowej (nr 10, 11) związanej z bardzo dużym zainteresowaniem budową domów jednorodzinnych przez mieszkańców Koszalina w strefie podmiejskiej, mieszkaniowo-usługowej (nr 2 i 9), w tym inwestycji celu publicznego – tereny sportu i rekreacji (w obszarze nr 2) w Szczeglinie.

W obszarze zmiany studium (nr 12) w wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej pozostawiono dotychczasowe przeznaczenie terenu bez zmian z wyłączeniem z zabudowy. Brak jakiegokolwiek zmiany w dotychczasowym przeznaczeniu terenu skutkuje brakiem nowych dodatkowych ustaleń dotyczących przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów w tym obszarze.

Dla zabudowy jednorodzinnej należy przyjąć następujące parametry zabudowy:

- wysokość zabudowy do 10 m,
- dachy strome o kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45°,

- minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 700 m<sup>2</sup>,
- wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż 0,30,
- udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%.

Na etapie sporządzania planu miejscowego dla terenu zabudowy mieszkaniowej (nr 11) należy zweryfikować granice planowanego użytku ekologicznego "Wąwóz Szczeglino". Lokalizacja zabudowy powinna uwzględniać minimalną odległość 15 m od krawędzi wąwozu, porośniętych lasem.

Realizacja obwodnicy drogowej Szczeglina. Możliwość objęcia zmianą planu dodatkowych terenów produkcji hodowlanej lub przetwórstwa spożywczego, w lokalizacjach nie kolidujących z ustaleniami „planu” i „Studium”, pod warunkiem zapewnienia nieuciążliwości dla otoczenia i środowiska. Możliwość zmiany funkcji istniejących ferm z uwzględnieniem wymogów jw.

Ochrona wartości krajobrazu kulturowego - proponowana strefa „A” obejmuje starą zabudowę Szczeglina, w tym kościół (nr 1) Szczeglina Nowego i Mokrego.

Ochrona obiektów zabytkowych, w tym leśniczówki Mokre (nr 6) i cmentarzy (nr 7 i 8). Ochrona krajobrazu przyrodniczego.

Uwzględnienie projektowanego przebiegu trasy pielgrzymkowej (opis w opracowaniu specjalistycznym).

#### **n) Strefa rolniczo-leśna (podmiejska) Maszkowo** (rys. szczegółowy nr 15)

Wymaga opracowania planu miejscowego o charakterze porządkującym ze względu na duże zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe i rekreacyjne przy dużych wymogach ochrony środowiska przyrodniczego (korytarz ekologiczny e<sub>1</sub>) oraz sanacji substandardowej zabudowy, w szczególności likwidacji kilkunastu hodowli zwierząt futerkowych - pełnej eliminacji tej funkcji.

Całość obszaru w proponowanej strefie ochrony konserwatorskiej „K”, zespół starej zabudowy strefa „A”.

Uwzględnienie przebiegu projektowanej trasy pielgrzymkowej (opis w opracowaniu specjalistycznym). Zakaz realizacji funkcji produkcyjnych.

#### **o) Strefa rolniczo-leśna Węgorzewo** (rys. szczegółowy nr 16)

Realizacja ustaleń planu (uwaga jak Skibno), wyznaczono proponowane dodatkowe tereny rozwojowe.

Niezbędna sanacja eksploatacji złóż kruszywa naturalnego (nr 3 i 4). Obszar eksploatacji kruszyw (nr 4) wg ustaleń Uchwały RM w Sianowie Nr XLIII/246/06 z dnia 10 kwietnia 2006 r. (14,2243 ha).

Niezbędna likwidacja dzikich składowisk (nr 5).

Stara zabudowa w proponowanej strefie ochrony konserwatorskiej „A”, obszary przyległe - strefa „K”.

W ramach zmiany studium (2018) wyznacza się dwa nowe tereny przeznaczone pod eksploatację kruszywa naturalnego położone w obrębie Węgorzewo Koszalińskie. Oba te tereny znajdują się w sąsiedztwie terenów już eksploatowanych (dz. nr 81 znajduje się w granicach złoża oraz terenu i obszaru górniczego „Węgorzewo Koszalińskie IV”).

W obrębie opracowania występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną zgodnie z rysunkiem studium. W stosunku do stanowisk archeologicznych obowiązują uwarunkowania zawarte w zapisach studium 11.2. Ochrona wartości kulturowych na terenie gminy.

***W zmianie studium (2022) wyznacza się dwa nowe tereny przeznaczone pod eksploatację kruszywa naturalnego, położone w obrębie działek nr 30 i 32 obręb Węgorzewo Koszalińskie, w których udokumentowano zasoby dodatkowe złoża „Węgorzewo Koszalińskie V”.***

#### **p) Obszary nie objęte rysunkami szczegółowymi 1:10000, wykazane w skali 1:25000**

##### **Nr 1**

Zespół zabudowy „Przytok”.

Możliwość realizacji zabudowy turystycznej i usługowej na niezalesionych terenach. Ochrona wartości architektonicznych istniejącej zabudowy. Ochrona krajobrazu kulturowego i przyrodniczego. Zakaz realizacji jakichkolwiek funkcji produkcyjnych.

## Nr 2

Zespół „Krzykacz”

Utrzymanie wyłącznie istniejącej funkcji agroturystycznych z uzupełniającą zabudową mieszkaniową. Zakaz realizacji (utrzymania) jakichkolwiek funkcji produkcyjnych.

## Nr 3- 4

Istniejące osady, na ogół leśne.

Możliwość uzupełnień i wykorzystania turystycznego zabudowy. Zakaz jakichkolwiek funkcji produkcyjnych. Ochrona środowiska przyrodniczego.

W Koloni Dąbrowa zakaz obudowy skrzyżowania drogi 3541Z z drogą krajową DK-6. Możliwa lokalizacja punktu obsługi drogi (małego MOP) z zachowaniem istniejących zadrzewień, stacji wodociągowej i obiektu kultowego (figura).

## Nr 5

Ostoja ptactwa – ochrona.

### 12.3.6. Zabudowa uzupełniająca na terenach rolnych

Może być realizowana jako dopuszczalna zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 12.2.2.e. W szczególności preferowanymi dla tego typu zabudowy są przerwy w zawartej zabudowie istniejącej oraz w luźnych skupiskach zabudowy rozproszonej.

### 12.3.7. Powierzchniowa eksploatacja kopalin

Lokalizacja nowych miejsc wydobycia kruszyw mineralnych: ~~w Ratajkach~~ – złoża **Sowno, Ratajki VIII, Ratajki IX, część złoża Ratajki X, złoża Ratajki XI, złoża Węgorzewo Koszalińskie V (dz. 30 i 32 obręb Węgorzewo Koszalińskie)**, oraz na terenie dwóch działek w Węgorzewo Koszalińskie (dz. nr 81 znajduje się w granicach złoża oraz terenu i obszaru górniczego „Węgorzewo Koszalińskie IV”).

Lokalizacja innych miejsc eksploatacji szczególnie drobnej jest trudne do przewidzenia.

Eksploatacja może być dopuszczona przy spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych – m.in.: ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1131 ze zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 672 ze zm.), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), rozporządzenia z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71).

**Celem ochrony poziomu wód gruntowych ustala się zakaz odpompowywania wody w celu obniżenia zwierciadła wody podziemnej w złożach Ratajki X, Ratajki XI, Sowno oraz Węgorzewo Koszalińskie V (dz. 30 i 32 obręb Węgorzewo Koszalińskie) .**

### 12.3.8. Zalesienia

Na mapie „środowisko przyrodnicze” 1:25000 oraz na rysunku podstawowym „Studium” i rysunkach szczegółowych „Studium” naniesiono propozycje dolesień, których ewentualna realizacja wymaga podjęcia procedury planistycznej.

Nie wyklucza się też zalesień innych (niewykazanych) gruntów najniższych klas bonitacyjnych, o ile nie koliduje to z innymi ustaleniami „Studium”, pod warunkiem jw.

## 13. PROCESY PLANISTYCZNE (WNIOSKI DOTYCZĄCE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I OPRACOWAŃ PROBLEMOWYCH)

### 13.1. Plany miejscowe

1. „Sianów – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” zatwierdzony Uchwałą Nr XXIX/118/92 Rady Miejskiej w Sianowie w dniu 20 maja 1992 roku (opracowany w Pracowni Projektowej mgr inż. arch. Marka Perepeczo – Koszalin, przez zespół autorski pod kierunkiem generalnego projektanta mgr inż. arch. Romana Kalisza) utracił swą moc z dniem 31 grudnia 2003

r. (zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r., art. 87 ust. 3). Jest to istotna zmiana w stosunku do sytuacji, w której opracowywane było STUDIUM 2001.

Plan ogólny wywarł bardzo pozytywny wpływ na określenie polityki przestrzennej i realizacyjnej w sferze gospodarowania przestrzenią gminy, w tym miasta Sianowa, przez całą dekadę końca XX w. i początku XXI w. Stał się także kanwą opracowania studium ... uchwalonego w 2001 roku szczególnie w odniesieniu do zapisu „Kierunki polityki przestrzennej”.

2. W „Studium ...” ustala się obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić mpzp.

Obszary te określono na rysunku studium:

- 1 i 2 mieszkaniowo-usługowych we wschodniej części miasta wzdłuż drogi krajowej Nr 6, (w tym tereny własności komunalnej); Rejony ww. wymagają przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów terenów,
- 3 mieszkaniowego w rejonie od ul. Dworcowej,
- 4 przemysłowych, baz, obsługi transportu, parkingów,
- 6 zabudowy śródmiejskiej;
- 7 mieszkaniowego z funkcją usług nieuciążliwych;
- 8 lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w Skibnie – Suchej Koszalińskiej;
- 9 lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w Karnieszewicach – Dąbrowie;
- 10 lokalizacji nowych terenów eksploatacji kruszyw mineralnych w Ratajkach;
- 11 lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w Szczeglinie.

3. Na obszarze gminy i miasta obowiązują następujące mpzp:

- Uchwała Nr XLIII/182/96 RM w Sianowie z dnia 28 grudnia 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów (Dz. Urz. Woj. Koszalińskiego Nr 8, poz. 29 z dnia 12 marca 1997 r.),
- Uchwała Nr XI/63/2003 RM w Sianowie z dnia 11 września 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów – obręb ewidencyjny Osieki (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 100, poz. 1695),
- Uchwała Nr LIV/301/2002 RM w Sianowie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Sianów (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 84, poz. 1719),
- Uchwała Nr LIV/300/2002 RM w Sianowie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów w obrębie geodezyjnym Bielkowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 84, poz. 1718),
- Uchwała Nr LIV/299/2002 RM w Sianowie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów w obrębie geodezyjnym Wierciszewo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 84, poz. 1717),
- Uchwała Nr XLIII/246/06 z dnia 10 kwietnia 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów w obrębie ewidencyjnym Węgorzewo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 73, poz. 1305),
- Uchwała Nr XLIX/268/06 z dnia 26 października 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów w obrębie ewidencyjnym Ratajki (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 117, poz. 2302),
- Uchwała Nr X/43/07 z dnia 6 czerwca 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów w obrębie ewidencyjnym Skwierzynka (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 82, poz. 1348),
- Uchwała Nr XIII/63/07 z dnia 28 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów (obręb ewidencyjnym Wierciszewo) (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 101, poz. 1741),
- Uchwała Nr XXVI/149/08 z dnia 27 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów, obejmującego obszary położone w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Sianów i obrębie ewidencyjnym Karnieszewice (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 72, poz. 1574),
- Uchwała Nr XL/242/09 z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów, obejmującej obszar położony w obrębie geodezyjnym Skibno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 59 poz. 1582),
- Uchwała Nr XI/70/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Sucha Koszalińska (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 98, poz. 1789),
- Uchwała Nr XII/98/11 z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów dla obszaru położonego w obrębach

ewidencyjnych Skibno i Sucha Koszalińska (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 117, poz. 2129).

- Uchwała Nr L/364/2014 z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu eksploatacji złoża RATAJKI VI (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2014 r., poz. 3796).
- Uchwała Nr VI/26/2015 z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów dla obszaru eksploatacji kruszywa naturalnego w obrębie ewidencyjnym Węgorzewo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2015 r., poz. 1719).
- Uchwała Nr XXVIII/163/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych: Skibno i Szczeglino (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2016.3741).
- Uchwała Nr XXVIII/164/2016 z dnia 31 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Ratajki (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2016.3742).
- **Uchwała Nr XXXVI/240/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Sianów dla obszaru położonego w obrębach ewidencyjnych: Dąbrowa i Karnieszewice (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2017.2456).**
- **Uchwała Nr VII/47/2019 z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sianów dla terenu działki nr 5/4 położonej w obrębie ewidencyjnym Rzepkowo (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2019.1585).**
- **Uchwała Nr XIV/98/2019 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 24 września 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Sianów obejmującej obszar położony w obrębie ewidencyjnym Skwierzynka (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2019.5405).**
- **Uchwała Nr XXXV/239/2021 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 9 kwietnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Sianów w części obrębu Skibno (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2021.2230).**

#### **Opracowania problemowe:**

Proponuje się doprowadzenie do opracowania dokumentacji nt.:

- 1) kompleksowe rozpoznanie złóż piasków i określenie efektywności ekonomicznej ich eksploatacji w poszczególnych rejonach występowania tych złóż na terenie miasta i pozostałych terenów gminy;
- 2) ustalenie warunków wykorzystania wód rzeki Polnicy dla wytworzenia zbiorników wodnych w rejonie jej przepływu przez miasto;
- 3) skonkretyzowanie ogólnych założeń dotyczących rekultywacji terenów poeksploatacyjnych piasku, szczególnie w południowo-wschodniej części miasta;
- 4) użytku ekologicznego Jezioro Topiele i warunków jego wykorzystania dla funkcji edukacyjnej, rekreacyjnej, ekstensywnej turystyki;
- 5) założeń zaopatrzenia w ciepło, gaz i energię elektryczną, w tym rozbudowę układu gazyfikacji przewodowej gminy.

#### **13.2. Realizacja zagospodarowania przestrzennego**

Winna odbywać się w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w konfrontacji z uwarunkowaniami określonymi w niniejszym „Studium” i jego ustaleniami, które mają charakter nadrzędny i obowiązkowy przy jakiegokolwiek zmianie „planów”.

Szczególnie istotna jest konfrontacja z uwarunkowaniami przyrodniczymi i kulturowymi określonymi szczegółowo w stanowiącym element niniejszego „Studium” opracowaniach specjalistycznych, ze względu na znacznie poszerzony zakres analizy i ustaleń w stosunku do zawartych w „planach”.

Istotna jest przy realizacji „planów” pełna świadomość generalnych zasad polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w niniejszym „Studium”.

#### **13.3. Możliwości i sposób realizacji wniosków indywidualnych**

W wyniku zawiadomień, ogłoszenia oraz obwieszczenia Burmistrza o przystąpieniu do zmiany

Studium wpłynęły wnioski od organów i instytucji oraz osób fizycznych, które zostały zarejestrowane i rozpatrzone w trybie przewidzianym ustawą.

#### **13.4. Monitoring przestrzeni**

Realizacja świadomej i konsekwentnej polityki przestrzennej wymaga ciągłego monitoringu zmian w przestrzeni w celu między innymi:

- analizy terenów rozwojowych i określenia na tej podstawie ewentualnej konieczności wprowadzenia korekt do przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- określenia momentu konieczności zmiany lub opracowania nowych planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, niezbędnych dodatkowych analiz, koncepcji, programów branżowych itp.,
- szybkiego wychwytywania zaistniałych kolizji przestrzennych bądź zakłóceń harmonijnego rozwoju przestrzennego.

Najkorzystniejszym rozwiązaniem jest tu wykorzystanie technik komputerowych. Przekazane z niniejszym „Studium” materiały graficzne w zapisie komputerowym – mapy 1:25000, 1:10000 i 1:5000 wprowadzone wektorowo, mogą służyć (pod warunkiem nie przetwarzania) do nałożenia dodatkowej warstwy (bądź warstw) związanych z monitoringiem przestrzeni, do czego niezbędne jest posiadanie wydajnego i z dużą pamięcią komputera oraz odpowiedniego oprogramowania.

Przy niewielkie ilości zmian można również notować je na odbitkach map ręcznie.

W obu przypadkach działania muszą być ciągłe i systematyczne, a zapisy okresowo analizowane. Niezależnie od powyższego istnieje obowiązek ustawowy dokonywania przez Burmistrza „oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” i przedstawiania radzie gminy co najmniej raz w okresie kadencji wyników tej oceny (art. 32 „Ustawy”).

#### **14. PRAWA AUTORSKIE I OBOWIĄZKI „WYKONAWCY”**

Prawa autorskie regulują odpowiednie przepisy prawa.

#### **15. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

##### **1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

1. Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców miasta i gminy Sianów, mogą być lokalizowane na podstawie mpzp lub decyzji lokalizacyjnych podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawach na terenach: a) osiedleńczych w formie:
  - zabudowy mieszkaniowej,
  - obiektów i lokali usługowych, o ile prowadzona w nich działalność nie powoduje przekraczania standardów środowiska,
  - urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń,
  - zieleni jako funkcji uzupełniającej;b) wchodzących w skład strefy ekologicznej gminy (tj. obszaru lokalnych korytarzy ekologicznych, ciągów ekologicznych, obszarów węzłowych oraz pozostałych elementów układu przyrodniczego):
  - lokalizacje związane z infrastrukturą techniczną, komunikacyjną zgodnie z przyjętymi programami rozwoju tych urządzeń. Przeznaczenie na różne cele wód, dolin rzecznych, lasów, terenów rolnych wymaga uzgodnienia z zarządcą danych terenów i urządzeń znajdujących się na tych terenach oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Wobec elementów układu przyrodniczego zakazana jest ingerencja zakłócająca naturalne procesy i mogąca doprowadzić do zachwiania równowagi przyrodniczej lub ograniczana różnorodności biologicznej;c) przemysłowych i działalności o podobnym charakterze:

- z wyłączeniem lokalizacji powodujących znaczące oddziaływanie na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania jest obligatoryjne,
  - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętymi programami rozwoju tych urządzeń.
2. Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na okres kadencji samorządu gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.
  3. Według aktualnego stanu preferowane są realizacje następujących inwestycji do zlokalizowania na terenie miasta Sianowa, służące potrzebom całej gminy:
    - 1) rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej (także poza obszarem miejskim);
    - 2) kompleks dydaktyczno-edukacyjny z programem sportowo-widowiskowym (na bazie szkoły średniej – ponadgimnazjalnej);
    - 3) remiza straży pożarnej;
    - 4) rekultywacja wyrobisk po eksploatacji piasku (w oparciu o specjalistyczne opracowanie techniczne) na cele sportowo-rekreacyjne, turystyczne, leśne, wodne;
    - 5) zabezpieczenie terenu dla rozbudowy cmentarza;
    - 6) modernizacja dróg (także i poza obszarem miasta).

## **2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wynikają z jednej strony z przyjętych programów rządowych, wojewódzkich, ofert inwestorów, a z drugiej z propozycji samorządu lokalnego, wyrażonych w dokumentach określających i kształtujących politykę rozwoju gminy.
2. Ustalenia dotyczące inwestycji ponadlokalnych przyjęto w Studium zgodnie z zapisem „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego”, a także „Strategią rozwoju miasta i gminy Sianów”.
3. Za takie inwestycje i zadania w STUDIUM uznano:
  - 1) budowę północnej obwodnicy drogowej miasta Sianowa jako drogi krajowej klasy S (i jej dalszy przebieg przez obszar gminy);
  - 2) zabezpieczenie (pod względem prawnym i uzbrojenia komunalnego) terenów dla lokalizacji wielorakiej działalności produkcyjnej, magazynowej, składowej, usługowej pomiędzy obecnym przebiegiem drogi krajowej Nr 6 a projektowaną obwodnicą (traktowanych jako aport miasta w stosunku do potencjalnych inwestorów) oraz terenów pomiędzy obwodnicą a torami kolejowymi;
  - 3) zabezpieczenie terenów dla umożliwienia funkcjonowania Zakładu Odzysku Odpadów, a jednocześnie ochrony terenów mieszkaniowych od strony zachodniej (w tym pasy zieleni);
  - 4) realizacja w ramach porozumień międzygminnych programów związanych z gospodarką wodno-ściekową, gazyfikacją, ochroną środowiska i zagospodarowaniem turystycznorekreacyjnym;
  - 5) podjęcie badań zmierzających do wykonania kompleksowej dokumentacji złóż piasku i oceny efektywności gospodarczej ich eksploatacji w poszczególnych rejonach zalegania złóż;
  - 6) podjęcie badań i opracowanie dokumentacji dotyczącej użytku ekologicznego Jezioro Topiele z funkcją edukacyjno-rekreacyjną, ekstensywną turystyką.
4. Uznaje się, że konkretyzowanie powyższej listy następować będzie corocznie w ramach uchwalanego budżetu i w ramach współpracy samorządu z inwestorami i władzami wojewódzkimi oraz ościennymi gminami.

## **3. Obszary przestrzeni publicznej**

W „Studium ...” uznaje się za szczególnie istotne następujące obszary przestrzeni publicznej wymagające szczególnie troskliwego zagospodarowania (przedstawione na rysunku „Studium ...”)

- teren ulicy Armii Polskiej wraz z pasażami poprzecznymi (fragment obszaru śródmiejskiego, rejon tożsamości miasta),
- teren doliny Polnicy (fragment korytarza ekologicznego) od ul. Koszalińskiej do ul. Mickiewicza.

## 16. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

1. Na terenie miasta i gminy nie obserwuje się klęsk żywiołowych spowodowanych stanami powodziowymi wód.

Niemniej łąki, szczególnie w dolinie rzeki Unieści są podmokłe - występują wysięki, a więc mogą być narażone na ewentualne występowanie powodzi; tereny Parku Miejskiego (rz. Polnica) oraz niektóre budynki są zalewane w przypadku nałożenia się kilku niekorzystnych zjawisk meteorologicznych w zlewni Polnicy, a dolina w swych obniżeniach zarastana jest podmokłymi łąkami.

W rejonach złóż torfu woda występuje na powierzchni lub tuż pod poziomem terenu.

Nie należy jednak osuszać torfowisk, śródpolnych i śródleśnych oczek wodnych, naturalnych bagien – podlegają one ochronie.

***W obrębie terenu istniejącej oczyszczalni ścieków- K, objętej zmianą studium (2022 r.) występują na niewielkiej powierzchni obszary szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%), w obrębie których wprowadza się zakaz zabudowy.***

2. Prowadzona eksploatacja piasków spowodowała powstanie szeregu głębokich wyrobisk wymagających rekultywacji. Działalność wydobywcza grozi osuwaniem się mas ziemi – stąd niezbędny jest stały nadzór nad tego typu pracami ziemnymi i niezbędne są zabezpieczenia.

## 17. OBSZARY WYMAGAJĄCE REKULTYWACJI, PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI I OBSZARY PROBLEMOWE

1. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono: tereny uprzedniej i bieżącej eksploatacji odkrywkowej piasku w południowo-wschodniej części miasta i tereny byłej eksploatacji piasków w północnej części terenów miejskich. Kierunek rekultywacji:

- leśny,
- sportowo-rekreacyjny, turystyczny. Działania rekultywacyjne powinny być prowadzone w oparciu o dokumentację specjalistyczną uzgodnioną ze służbą ochrony środowiska.

2. Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

- a) tereny poprzemysłowe w rejonie śródmiejskim;
- b) tereny związane (z byłą) obsługą rolnictwa przy ul. Ogrodowej;
- c) tereny rolne i częściowo leśne na wschód od centrum miasta, związane z przewidywanym kierunkiem podstawowych inwestycji mieszkaniowych, usługowych, przemysłowych, a także tereny rolne wsi Sucha Koszalińska przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej. Wymagają one wyłączenia z produkcji rolniczej i leśnej oraz przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Wyłączanie terenów sukcesywne, zależne od tempa i zakresu realizacji przewidywanych realizacji. Tereny wyłączeń przedstawiono na rysunku „Studium ...”.

3. Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

- a) teren śródmiejski, a w pierwszej kolejności objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej;
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, które do tej pory nie są objęte uzbrojeniem komunalnym w zakresie kanalizacji, gazu, wodociągu;
- c) teren byłych „Zakładów Przemysłu Zapalczanego Sianów” przy ul. Koszalińskiej stanowiących powszechnie znany symbol kojarzony z miastem Sianowem.

4. Do obszarów problemowych zaliczono:

- a) tereny oczyszczalni ścieków,
- b) tereny Zakładu Odzysku Odpadów,
- c) tereny występowania złóż piasków, częściowo eksploatowanych w południowo-wschodniej części miasta i na innych terenach gminy.

## 18. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

***Zmiana studium została dokonana w zakresie zgodnym z:***

***- Uchwałą Nr XIV/99/2019 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 24 września 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sianów dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Sowno, Ratajki, Węgorzewo Koszalińskie, Osieki, Karnieszewice, nr 3 miasto Sianów oraz nr 6 miasto Sianów.***



*- Uchwałą Nr XXIV/181/2020 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 24 września 2020 r., zmieniającą uchwałę Nr XIV/99/2019 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 24 września 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sianów dla obszarów położonych w obrębach ewidencyjnych Sowno, Ratajki, Węgorzewo Koszalińskie, Osieki, Karnieszewice, nr 3 miasto Sianów oraz nr 6 miasto Sianów.*

#### Sowno

*W związku z udokumentowanym złożem kopaliny „Sowno” w obszarze zmiany studium wyznaczono teren PG – powierzchniowej eksploatacji złoża. Teren aktualnie stanowi teren rolny, w większości wykorzystywany na uprawy rolnicze. Z możliwości eksploatacji złóż wyłącza się tereny nieużytków oraz skupisk zadrzewień w wieku ponad 20 lat. Ponadto ustalono zakaz odpompowywania wody w celu obniżenia zwierciadła wody podziemnej w złożu.*

#### Ratajki

*W związku z udokumentowanymi złożami kopaliny „Ratajki X” oraz „Ratajki XI” w obszarze zmiany studium wyznaczono tereny PG – powierzchniowej eksploatacji złoża. Uwzględniając uwarunkowania środowiskowe występujące w obrębie obszarów zmiany studium w Ratajkach (m.in. obszary cenne przyrodniczo, w tym obszar Natura 2000 Dolina Bielawy PLH320053, bliskość terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę, wielkość obszarów udokumentowanych złóż oraz aktualną działalność wydobywczą w miejscowości Ratajki, zalesienia, poziom wód gruntowych) część złoża Ratajki X oraz całość złoża Ratajki XII pozostawiono w aktualnym użytkowaniu terenów rolnych i lasów, zgodnie z ich klasyfikacją w ewidencji gruntów.*

*Z możliwości eksploatacji złóż wyłącza się tereny skupisk zadrzewień w wieku ponad 20 lat. Ponadto ustalono zakaz odpompowywania wody w celu obniżenia zwierciadła wody podziemnej w złożach.*

#### Węgorzewo Koszalińskie

*W zmianie studium wyznacza się dwa nowe tereny PG - powierzchniowej eksploatacji złoża, położone w obrębie działek nr 30 i 32 obręb Węgorzewo Koszalińskie, w których udokumentowano zasoby dodatkowe złoża „Węgorzewo Koszalińskie V”. Złoże Węgorzewo Koszalińskie V w obrębie działki nr 31 zostało wyeksploatowane i jest rekultywowane, a eksploatacja udokumentowanych złóż w obszarze działek objętych zmianą studium będzie stanowić kontynuację prowadzonej wcześniej działalności wydobywczej. Ustalono zakaz odpompowywania wody w celu obniżenia zwierciadła wody podziemnej w złożu.*

#### Osieki

*Teren atrakcyjnie położony w pobliżu Jeziora Jamno i Morza Bałtyckiego. Wyznaczono teren UT z przeznaczeniem na usługi turystyki i rekreacji. Teren jest dobrze skomunikowany, wyposażony częściowo w infrastrukturę techniczną (sieć elektryczna, sieć kanalizacyjna, telekomunikacja). W obowiązującym studium teren przeznaczony na zabudowę wielofunkcyjną z przewagą funkcji mieszkaniowej oraz zabudowę usługową w tym usługi turystyczne, sportowe i rekreacyjne. W niniejszej zmianie studium ujednocila się funkcje terenu uwzględniając istniejący układ komunikacyjny i dokonane podziały geodezyjne.*

*Teren położony w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.*

*W związku z położeniem części obrębu Osieki w 3 km strefie ochronnej kompleksu wojskowego PO Łazy, zlokalizowanego na terenie gminy Mielno, znajdującego się po pozycją nr 587 w załączniku do decyzji Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej, w projekcie zmiany studium uwzględniono zasięg przestrzenny oraz ustalenia dla tej strefy.*

#### Karnieszewice

*Obszar objęty zmianą studium przeznacza się na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (P-U) z zakazem składowania i przetwarzania odpadów. Dopuszcza się jedynie tymczasowe przechowywanie odpadów powstających w wyniku prowadzonej na danym terenie działalności i sukcesywnie odbieranych przez uprawnione podmioty. Teren P-U stanowi tereny dawnego przedsiębiorstwa ogrodniczego, aktualnie niewykorzystywanego, z*

*niszczącymi obiektami budowlanymi z przyległymi terenami rolnymi. Tereny w obowiązującym studium przeznaczone są na funkcję rolniczą, rolniczej zabudowy produkcyjno- magazynowej oraz na niewielkim fragmencie zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą funkcji mieszkaniowej. Teren jest bardzo dobrze skomunikowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Z uwagi na wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Sianów, część terenu wyłącza się z możliwości zabudowy, dopuszczając realizację placów, składów, terenów komunikacyjnych (parkingi) oraz infrastrukturę techniczną związaną z funkcją terenu.*

### Sianów obr. 3

*Wyznaczenie terenu MU z przeznaczeniem podstawowym - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi jako uzupełnienie przyległego kompleksu osiedla mieszkaniowego. Teren rolniczy użytkowany aktualnie na cele upraw polowych. Teren położony w obrębie miasta, bardzo dobrze skomunikowany, położony pomiędzy terenami o występującej już zabudowie mieszkalnej i usługowej, z możliwością zapewnienia niezbędnych mediów. Teren wpisuje się w określone w studium kierunki lokalizacji mieszkaniowego ruchu budowlanego powiązanego z usługami nieuciążliwymi w kierunku wschodnim wzdłuż ulicy Łużyckiej w kierunku Karnieszewic.*

### Sianów obr. 6

*Na terenie oczyszczalni ścieków dopuszczono lokalizowanie urządzeń fotowoltaicznych jako uzupełnienie istniejącej funkcji terenu. Wprowadza się zakaz zabudowy na wskazanym na załączniku graficznym obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (1% i 10%).*

*Oprócz wprowadzenia zmian szczegółowych dla obszarów położonych w wymienionych powyżej obrębach ewidencyjnych, dokonano zmiany zapisów w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, dotyczących dopuszczenia rozwiązań indywidualnych. Dokonano także korekty zasięgu występowania trzech obszarów udokumentowanych złóż kopaliny w obrębie Węgorzewo Koszalińskie i Ratajki, a także zaktualizowano granice obszaru Natura 2000 „Dolina Bielawy” PLH320052 w granicach gminy Sianów.*

*Uwzględniając tereny objęte niniejszą zmianą studium dokonano aktualizacji powierzchni terenów przeznaczonych na różne funkcje. W zmianie studium przeznacza się jedynie ok. 4 ha terenów pod nową zabudowę mieszkaniowo- usługową MU w obrębie Sianów 3 w terenie o wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Dokonano aktualizacji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, uwzględniając przyjętą metodykę jej wykonania w zmianie studium przyjętej Uchwałą Nr LVII/380/2018 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 27.08.2018 r. Z uwagi na wyniki bilansu nie wyznacza się nowych terenów dla realizacji zabudowy usług ponadpodstawowych, zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów ograniczając funkcje terenów przeznaczonych w zmianie studium pod zabudowę do terenów wyznaczonych w studium obowiązującym.*

*W studium naniesiono, wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.*

*Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dostępu do informacji o środowisku i jego ochronie do projektu zmiany Studium sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.*

~~Wprowadzone zmiany studium~~

~~Obecna Zmiana studium 2018 r. realizowana jest zgodnie z uchwałami:~~

- ~~- Nr XXVIII/162/2016 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 31 sierpnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sianów w części obrębu Skibno;~~
- ~~- Nr XXXII/196/2016 Rady Miejskiej w Sianowie z dnia 20 grudnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Sianów w części obrębu ewidencyjnego nr 1 miasta Sianów oraz części obrębu ewidencyjnego Węgorzewo~~

#### Koszalińskie-

Zakres zmian jest nieduży, zmiana studium dotyczy:

- terenu położonego w obr. Skibno na wschód od m. Sianowa, na północ od istniejącej drogi krajowej nr 6 i obejmuje odcinek budowanej drogi krajowej klasy ekspresowej oraz tereny położone w sąsiedztwie projektowanego węzła drogowego (pow. około 60 ha);
- obszaru nieczynnej fabryki zapalek w Sianowie, znajdującego się na działkach położonych przy wjeździe do Sianowa od strony Koszalina (pow. ok. 7 ha);
- dwóch działek znajdujących się na wschód od miejscowości Węgorzewo Koszalińskie o łącznej powierzchni ok. 5,6 ha.

#### Skibno

W zmienianym studium teren ten przeznaczony był głównie pod drogę ekspresową S6 (warianty przebiegu) z niesprecyzowanym węzłem drogowym, PU – tereny obiektów produkcyjnych, usług oraz centrów logistycznych, UC/KS – tereny obiektów handlowych o powierzchni (sprzedaży) powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz MOP III.

Zmiana studium sprowadza się do ustalenia przeznaczenia terenów pod PU/UC – tereny obiektów produkcyjnych, usług, centrów logistycznych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Pod pojęciem PU/UC w obrębie opracowania należy rozumieć dopuszczenie lokalizacji zabudowy: produkcyjnej, baz, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego i usługowego, usług w tym wielkopowierzchniowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz centrów logistycznych.

Przyjęte rozwiązania planistyczne wynikają z analizy rynku inwestycyjnego oraz konsekwencji, jakie stwarza powiązanie Gminy z drogą ekspresową poprzez węzeł drogowy.

Teren zmiany studium jest terenem użytkowanym rolniczo, pozbawionym walorów przyrodniczych i kulturowych (za wyjątkiem stanowisk archeologicznych), bardzo dobry pod względem budowlanym, łatwy do uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W jego obrębie obecnie trwają prace budowlane związane z realizacją drogi ekspresowej S6.

#### Sianów

W zmienianym studium teren ten przeznaczony był pod lokalizację zabudowy związanej z obiektami produkcyjnymi, składami i magazynami. W związku z zamiarami władz Gminy dotyczącymi rewitalizacji obszaru po fabryce zapalek zmieniono przeznaczenie terenu na MU – tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją usług nieuciążliwych. Oprócz powyższego dokonano korekty przebiegu strefy „B” ochrony konserwatorskiej, usuwając ją z terenu opracowania zmiany studium.

#### Węgorzewo Koszalińskie

W zmienianym studium tereny te przeznaczone były pod funkcję rolniczą. Zmiana studium sprowadzała się do wyznaczenia dwóch terenów PG – terenów powierzchniowej eksploatacji kopalni.

Oprócz wprowadzenia zmian szczegółowych dla obszarów położonych w wymienionych powyżej obrębach ewidencyjnych, dokonano zmian zapisów ogólnych dokumentu, w tym wynikających ze zmienionych przepisów prawa.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie dostępu do informacji o środowisku i jego ochronie do projektu zmiany Studium sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.

Przyjęcie powyższej zmiany studium aktualizuje stan planistyczny Gminy zgodnie ze stanem istniejącym i projektowym oraz stwarza korzystne warunki zagospodarowania terenów będących przedmiotem zmiany.

## BIBLIOGRAFIA

Dokumentacja związana ze zmianami studium. Gminny program ochrony środowiska gminy i miasta Sianów, 2004. EKSPERT-SITR Spółka z o.o. w Koszalinie, Zespół autorski pod kierunkiem Wojciecha Krużewskiego, Anna Chmielińska-Biernacka, Zygmunt Łuszcz, Justyna Woźnica.

Opracowanie ekofizjograficzne rodzaju podstawowego gminy Sianów, Szczecin 2005. Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, zespół autorski – Paweł Wiraszka, Damian Spieczyński, Joanna Szubielska, Małgorzata Marczuk-Oyarce-Xuzzeli, Małgorzata Lundsberg-Uczciwek, Andrzej Piotrkowski.

Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne Sianowa, 2004. Zespół pod kierunkiem mgra, inż. Erdmanna Romana.

Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego z 2001 r. Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej w Szczecinie. Szczecin/Koszalin 2001.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, uchwała Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 136, poz. 2708).

***Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego” przyjęty uchwałą Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 27.07.2020, poz. 3564)***

***Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030***

Publikacja „Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań, Powszechny Spis Rolny, Podstawowe Informacje ze Spisów Powszechnych – Gmina miejsko-wiejska Sianów, Powiat Koszaliński, Województwo Zachodniopomorskie, Szczecin, grudzień 2003 – informacje dotyczące z maja 2002 roku.

Publikacja – Podregiony, Powiaty Gminy 2004. U.S. w Szczecinie „Województwo Zachodniopomorskie – Podregiony Powiaty, Gminy 2004”, Szczecin 2004 – informacje na dzień 31.12.2003 r.

Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430)  
Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 14, poz. 1587).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Rozporządzenie Nr 4/2005 z dnia 22 marca 2005 r. Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 25, poz. 497)

„Sianów – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego” zatwierdzony Uchwałą Nr XXIX/118/92 Rady Miejskiej w Sianowie w dniu 20 maja 1992 roku. Pracownia Projektowa mgra inż. arch. Marka Perepeczo – Koszalin, zespół autorski pod kierunkiem generalnego projektanta mgra inż. arch. Romana Kalisza.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gmina Sianów Miasto Sianów Część I – Ocena stanu zagospodarowania i analiza uwarunkowań rozwoju. Część II – Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego. Zarząd Gminy i Miasta Sianów 2001 r. Zespół autorski z PPB „NORBUD” Koszalin 2000/2001. Generalny projektant - mgr inż. arch. Wojciech Wojciechowski – gen. projektant, mgr Zofia Kempieńska – środowisko przyrodnicze, mgr Jadwiga Kowalczyk (+ zespół) – środowisko kulturowe, mgr inż. Elżbieta Gutral-Koronkiewicz – infrastruktura techniczna, mgr inż. Andrzej Skrobek – komunikacja, mgr inż. Edward Czaja – energetyka, mgr inż. arch. Anna Józefowicz – grafika komputerowa, mgr Jarosław Kiszczak – probl. społeczno-gospodarcza, techn. plastyk Genowefa Kwiatkowska, techn. bud. Anna Kaczmarek.

Studium wartości kulturowych miasta i gminy Sianów. Pracownia Dokumentacji Historycznej – mgr Jadwiga Kowalczyk. Szczecinek 2000.