

GMINA MIASTO DARŁOWO



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**DO PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
OBEJMUJĄCEGO JEDNOSTKĘ STRUKTURALNĄ C – DARŁÓWKO WSCHODNIE
POŁOŻONĄ NA OBSZARZE GMINY MIASTO DARŁOWO
– OBSZAR C21 –**

obszar w rejonie Alei Jana Pawła II, ul. Sportowej i ul. Makowej

BIURO UL. GROTTGERA 26/3 · 80-311 GDAŃSK
spółka z o.o. TEL./FAX (48)(58) 554-84-40 **PEP**
URBANISTYCZNE

GDAŃSK, LIPIEC 2026 r.

Spis treści

1. PODSTAWY PRAWNE, CEL I ZAKRES PROGNOZY ORAZ INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY JEJ SPORZĄDZANIU	4
1.1. Podstawa prawna opracowania i cel sporządzenia prognozy	4
1.2. Zakres merytoryczny prognozy	5
1.3. Zastosowane metody i wykorzystane materiały	5
1.4. Charakterystyka zagospodarowania i użytkowania terenu objętego planem	6
1.5. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami	9
1.5.1. Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030	9
1.5.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego	9
1.5.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo	9
1.5.4. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	10
1.5.5. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry	10
2. ANALIZA I OCENA STANU ŚRODOWISKA ORAZ JEGO POTENCJALNE ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI DOKUMENTU	10
2.1. Stan środowiska oraz problemy jego ochrony istotne z punktu widzenia realizacji planu	10
2.1.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna	10
2.1.2. Złoża kopalin, tereny i obszary górnicze	10
2.1.3. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych	10
2.1.4. Wody powierzchniowe i podziemne	10
2.1.5. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi	11
2.1.6. Warunki glebowe	11
2.1.7. Warunki klimatyczne i odporność na zmiany klimatu	11
2.1.8. Szata roślinna, świat zwierzęcy i różnorodność biologiczna	12
2.1.9. Diagnoza stanu środowiska	12
Powietrze atmosferyczne	12
Klimat akustyczny	12
Gospodarka odpadami i potencjalne zagrożenia	13
2.1.10. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody	13
2.1.11. Obszary i obiekty cenne krajobrazowo	14
2.2. Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji planu	15
3. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU	15
3.1. Zakres i przeznaczenie terenów	15
3.2. Główne cele projektu planu	16
3.3. Ustalenia istotne z punktu widzenia ochrony środowiska	16
4. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	17
4.1. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby	17
4.2. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne	17
4.3. Oddziaływanie na zabytki, dobra kultury i dobra materialne	17
4.4. Oddziaływanie na złoża kopalin	18
4.5. Oddziaływanie na zagrożenie ruchami masowymi i powodzią	18
4.6. Oddziaływanie na klimat i warunki klimatu lokalnego	18
4.7. Oddziaływanie na florę, faunę i różnorodność biologiczną	18
4.8. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody i obszary Natura 2000	18
4.9. Oddziaływanie na krajobraz	20
4.10. Oddziaływanie transgraniczne	20
4.11. Oddziaływanie skumulowane	20
4.12. Oddziaływanie na ludzi i zdrowie ludzi	20
4.12.1. Powietrze atmosferyczne	20
4.12.2. Klimat akustyczny	21
4.12.3. Bezpieczeństwo komunikacyjne, pola elektromagnetyczne i poważne awarie	21
4.13. Klasyfikacja i podsumowanie oddziaływań	21
5. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU	23
5.1. Cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym i Unii Europejskiej	23

5.2. Cele ustanowione na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym	23
5.3. Sposób uwzględnienia celów ochrony środowiska	23
6. SPOSOBY ZAPOBIEGANIA I OGRANICZANIA NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ	24
<i>Etap projektowania</i>	24
<i>Etap realizacji</i>	24
<i>Etap użytkowania</i>	24
7. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE.....	25
<i>Wariant 0 – brak realizacji ZPI.....</i>	25
<i>Wariant projektowany – zjazd z Alei Jana Pawła II i teren 1KDD</i>	25
<i>Wariant funkcjonalno-techniczny.....</i>	25
8. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PLANU I CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA	26
9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	26
10. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I AKTY PRAWNE.....	27

Autor: mgr inż. arch. Katarzyna Kalukin

Oświadczenie

Katarzyna Kalukin, przygotowująca niniejszą Prognozę oddziaływania na środowisko, spełnia wymagania zawarte w Ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2026, poz. 670 ze zm.):

- w art. 74a, ust. 2, pkt. 2 – ukończyła, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym i nauce, studia pierwszego stopnia lub drugiego stopnia lub jednolite magisterskie, i posiada co najmniej 3-letnie doświadczenie w pracach w zespołach autorów przygotowujących raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognozy oddziaływania na środowisko lub była co najmniej pięciokrotnie członkiem zespołów autorów przygotowujących raporty o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko lub prognozy oddziaływania na środowisko.

Autor jest świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.



Podpis autora prognozy

1. PODSTAWY PRAWNE, CEL I ZAKRES PROGNOZY ORAZ INFORMACJE O METODACH ZASTOSOWANYCH PRZY JEJ SPORZĄDZANIU

Przedmiotem niniejszego dokumentu jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłowo Wschodnie położoną na obszarze Gminy Miasto Darłowo – obszar C21, zwanego w dalszej części opracowania „projektem planu” lub „planem”. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 0,64 ha.

Obszar opracowania położony jest we wschodniej części Darłowa, w rejonie Alei Jana Pawła II, ul. Sportowej oraz ul. Makowej. Obejmuje teren inwestycji głównej oznaczony symbolem 1MN-U oraz teren inwestycji uzupełniającej oznaczony symbolem 1KDD. Bezpośrednim celem procedury jest umożliwienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej istniejącego obiektu handlowego, w szczególności poprzez dopuszczenie zjazdu z Alei Jana Pawła II, a także realizacja chodnika wzdłuż ul. Makowej. Rozwiązanie to ma stworzyć warunki do ograniczenia ruchu pojazdów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonej przy ul. Makowej.

1.1. Podstawa prawna opracowania i cel sporządzenia prognozy

Podstawę prawną sporządzenia prognozy stanowią art. 46, art. 51 i art. 52 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 2026 r. poz. 670 ze zm.). Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego, której zasady sporządzania i uchwalania określają przepisy art. 37ea–37eg ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

Strategiczna ocena oddziaływania na środowisko obejmuje w szczególności uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie, sporządzenie prognozy, uzyskanie wymaganych opinii, zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa oraz podsumowanie sposobu uwzględnienia ustaleń prognozy i wyników konsultacji w przyjętym dokumencie. Informacje zawarte w prognozie dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości projektu ZPI, zgodnie ze stanem współczesnej wiedzy i metod oceny.

Celem prognozy jest rozpoznanie i ocena prawdopodobnych skutków realizacji projektu planu dla środowiska i zdrowia ludzi, a w szczególności:

- identyfikacja komponentów środowiska, które mogą podlegać oddziaływaniu w związku z realizacją ustaleń planu;
- ocena charakteru, zasięgu, czasu trwania i odwracalności przewidywanych oddziaływań;
- sprawdzenie, czy ustalenia planu uwzględniają wymogi ochrony środowiska, w tym ochrony wód, przyrody, krajobrazu, klimatu akustycznego i zdrowia ludzi;
- wskazanie rozwiązań ograniczających potencjalne oddziaływania negatywne i wzmacniających skutki korzystne;
- przedstawienie konsekwencji wariantu braku realizacji planu oraz możliwych rozwiązań alternatywnych;
- dostarczenie organom gminy, organom opiniującym i uzgadniającym oraz społeczeństwu informacji umożliwiających świadomą ocenę projektu dokumentu.

W ocenie uwzględniono, że przedmiotowy ZPI nie jest dokumentem służącym wyłącznie lokalizacji nowej funkcji od podstaw. Dotyczy terenu zagospodarowanego i funkcjonalnie powiązanego z istniejącym obiektem handlowym, natomiast najważniejsza zmiana ma charakter komunikacyjny. Jednocześnie – zgodnie z zasadą przezorności – prognoza ocenia pełny normatywny zakres dopuszczonego przeznaczenia 1MN-U, w tym możliwość przebudowy, rozbudowy i uzupełnienia zagospodarowania w granicach parametrów ustalonych w planie.

1.2. Zakres merytoryczny prognozy

Zakres prognozy odpowiada wymaganiom art. 51 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku. Opracowanie zawiera informacje o zawartości i głównych celach projektu planu, jego powiązaniach z innymi dokumentami oraz o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy. Określa, analizuje i ocenia:

- istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji planu;
- stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym oddziaływaniem;
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, unijnym, krajowym, regionalnym i lokalnym oraz sposób ich uwzględnienia;
- przewidywane oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe, pozytywne i negatywne;
- oddziaływanie na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki i dobra materialne, a także zależności pomiędzy tymi elementami;
- możliwość wystąpienia znaczącego oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz ich integralność.

Prognoza przedstawia także rozwiązania mające zapobiegać negatywnym oddziaływaniom lub je ograniczać, rozwiązania alternatywne, informacje o możliwym oddziaływaniu transgranicznym oraz propozycje monitorowania skutków realizacji planu. Ocenę wykonano na poziomie właściwym dla aktu planowania przestrzennego. Szczegółowe rozwiązania konstrukcyjne, technologiczne i organizacyjne będą podlegały weryfikacji na etapie projektowania i realizacji poszczególnych robót oraz – jeżeli będzie to wymagane – w odrębnych postępowaniach administracyjnych.

Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie określono z uwzględnieniem stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie wyrażonego w piśmie z dnia 17 lipca 2026 r., znak WPS.411.112.2026.AM. Organ wskazał na konieczność sporządzenia prognozy w pełnym zakresie wynikającym z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przy zachowaniu wymagań określonych w art. 52 ust. 1 i 2 tej ustawy.

Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska szczególną uwagę poświęcono diagnozie stanu środowiska na obszarze objętym projektem planu i w jego sąsiedztwie, określeniu przewidywanych znaczących oddziaływań oraz rozwiązaniom służącym zapobieganiu i ograniczaniu ewentualnych negatywnych oddziaływań. Uwzględniono również wyniki wizji terenowej, oddziaływanie ustaleń planu na walory przyrodnicze i krajobrazowe Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” oraz zgodność projektu planu z obowiązującymi na tym obszarze zakazami i odstępstwami od zakazów.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sławnie, pismem z dnia 7 lipca 2026 r., znak N-ZNS.9022.5.14.2026, poinformował, że w świetle obowiązujących przepisów przedmiotowy dokument nie wymaga opinii organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz że brak jest podstaw do zajęcia przez ten organ stanowiska na etapie uzgadniania zakresu i stopnia szczegółowości prognozy.

1.3. Zastosowane metody i wykorzystane materiały

Prognozę sporządzono metodą opisowo-analityczną i porównawczą. Najpierw rozpoznano stan istniejący i wrażliwość środowiska, następnie zestawiono je z ustaleniami projektu planu i określono możliwe zmiany w odniesieniu do stanu rzeczywistego oraz obowiązującego stanu planistycznego. Zastosowano jakościową ocenę ekspercką, właściwą dla dokumentu o niewielkim zasięgu przestrzennym i lokalnym charakterze oddziaływań.

Wykorzystano w szczególności:

- projekt uchwały w sprawie ZPI C21 wraz z rysunkiem planu w skali 1:500 i uzasadnieniem;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo, przyjęte uchwałą nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłowo Wschodnie, uchwalony uchwałą nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r.;
- prognozę oddziaływania na środowisko ZPI Gminy Miasta Darłowo dla jednostki strukturalnej C – Darłowo Wschodnie, obszar C19, jako materiał porównawczy dotyczący lokalnych uwarunkowań środowiskowych;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, Strategię Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030 oraz Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- dane Państwowego Monitoringu Środowiska, w tym roczną ocenę jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim za 2025 r.;
- dane Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska i Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody;
- mapę zasadniczą, ortofotomapę, dostępne dane przestrzenne oraz dokumentację fotograficzną z wizji lokalnej;
- obowiązujące akty prawne z zakresu ochrony środowiska, przyrody, gospodarki wodnej, ochrony gruntów, odpadów, hałasu i planowania przestrzennego.

Na potrzeby sporządzenia prognozy przeprowadzono w dniu 26.07.2026 r. wizję terenową obszaru objętego projektem planu oraz jego bezpośredniego sąsiedztwa. Oględzinami objęto teren istniejącego obiektu handlowego, parkingi, układ dojazdowy, niezabudowane fragmenty działek, teren projektowanego zjazdu z Alei Jana Pawła II, ul. Makową oraz sąsiadującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W trakcie wizji terenowej dokonano rozpoznania aktualnego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, stopnia przekształcenia powierzchni ziemi, charakteru szaty roślinnej, potencjalnych siedlisk zwierząt, występowania zadrzewień i zakrzewień, warunków wodnych oraz powiązań krajobrazowych i funkcjonalnych z otoczeniem. Sporządzono dokumentację fotograficzną terenu.

Rozpoznanie przeprowadzono w okresie wegetacyjnym, umożliwiającym ocenę podstawowych cech szaty roślinnej. Zakres badań terenowych dostosowano do powierzchni obszaru, jego miejskiego położenia, istniejącego stopnia zainwestowania oraz charakteru zmian przewidzianych w projekcie planu.

Wizja lokalna umożliwiła ocenę aktualnego zagospodarowania, sposobu użytkowania powierzchni niezabudowanych, występującej roślinności, relacji z zabudową mieszkaniową oraz lokalnych źródeł hałasu i emisji. Nie prowadzono odrębnej, całorocznej inwentaryzacji przyrodniczej. Z uwagi na silne przekształcenie antropogeniczne terenu, małą powierzchnię planu, brak siedlisk naturalnych i wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyjęty poziom rozpoznania uznano za wystarczający dla strategicznej oceny projektu dokumentu. Nie zwalnia to inwestora z obowiązku przestrzegania ochrony gatunkowej podczas robót.

1.4. Charakterystyka zagospodarowania i użytkowania terenu objętego planem

Obszar objęty planem położony jest w Darłowie Wschodnim, w rejonie skrzyżowania Alei Jana Pawła II i ul. Sportowej oraz przy ul. Makowej. Obejmuje działki ewidencyjne nr 25/18, 25/19 i 25/20, obręb Darłowo 7, przeznaczone na inwestycję główną, oraz fragment działki nr 25/49, przeznaczony na inwestycję uzupełniającą. Łączna powierzchnia wynosi około 0,64 ha, z czego teren 1MN-U zajmuje około 0,53 ha, a teren 1KDD około 0,11 ha.

Teren jest zagospodarowany i funkcjonalnie związany z istniejącym obiektem handlowym – sklepem Biedronka – wraz z parkingiem, dojazdami, zapleczem dostawczym i infrastrukturą techniczną. Część powierzchni została utwardzona i przekształcona w związku z prowadzoną działalnością. Niezabudowane fragmenty, w szczególności na obrzeżach terenu oraz w sąsiedztwie dróg, porasta roślinność trawiasta i

ruderalna, miejscami występują pojedyncze młode samosiewy. Nie stwierdzono zwartego drzewostanu ani naturalnych lub półnaturalnych siedlisk przyrodniczych o podwyższonej wartości.



Rysunek 1. Lokalizacja obszaru opracowania. Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://mdarlowo.e-mapa.net/>

W bezpośrednim otoczeniu obszaru objętego planem występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przede wszystkim przy ul. Makowej, zabudowa usługowa, drogi publiczne oraz elementy infrastruktury technicznej. Po przeciwnej stronie Alei Jana Pawła II znajdują się tereny ogrodów działkowych. Aleja Jana Pawła II pełni funkcję jednego z głównych elementów zewnętrznego układu komunikacyjnego tej części miasta. Dotychczasowa obsługa sklepu generuje ruch również w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przy ul. Makowej. Projekt ZPI ma umożliwić bardziej bezpośrednie powiązanie istniejącego obiektu handlowego z Aleją Jana Pawła II i w konsekwencji ograniczyć część ruchu odbywającego się ul. Makową, a tym samym zmniejszyć uciążliwości komunikacyjne dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.



Widok istniejącego obiektu handlowego i terenu jego obsługi.



Zaplecze obiektu handlowego, dojazdy oraz sąsiednia zabudowa mieszkaniowa.



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w otoczeniu obszaru opracowania.



Roślinność trawiasta i ruderalna na niezabudowanych fragmentach terenu.



Roślinność trawiasta i ruderalna na niezabudowanych fragmentach terenu.



Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w otoczeniu obszaru opracowania.



Roślinność trawiasta i ruderalna na niezabudowanych fragmentach terenu.



Widok na Al. Jana Pawła II



Widok na parking dla klientów



Roślinność trawiasta i ruderalna na niezabudowanych fragmentach terenu.

Rys. 2–11. Dokumentacja fotograficzna obszaru opracowania i jego bezpośredniego otoczenia. Źródło: wizja lokalna.

Na obszarze obowiązuje miejscowy plan z 2007 r., w którym teren znajduje się w granicach jednostki 42MN,U. Projekt ZPI nie zmienia zasadniczego kierunku funkcjonalnego, lecz aktualizuje wybrane parametry i sposób obsługi komunikacyjnej. Najistotniejszą zmianą jest dopuszczenie obsługi terenu od strony Alei Jana Pawła II. Inwestycja uzupełniająca obejmuje teren 1KDD i przewiduje chodnik o szerokości 1,5 m co najmniej po jednej stronie drogi.

1.5. Powiązania projektu planu z innymi dokumentami

1.5.1. Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030

Strategia przyjęta przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego w 2019 r. wskazuje na potrzebę rozwoju przestrzeni przyjaznej mieszkańcom, racjonalnego wykorzystania terenów zurbanizowanych, poprawy dostępności transportowej i bezpieczeństwa, ochrony środowiska oraz zwiększania odporności na zmiany klimatu. Projekt ZPI jest powiązany z tymi kierunkami przede wszystkim poprzez uporządkowanie obsługi istniejącego terenu usługowego, poprawę bezpieczeństwa ruchu pieszego i ograniczenie konfliktu pomiędzy ruchem generowanym przez handel a funkcją mieszkaniową.

1.5.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Plan województwa, przyjęty w 2020 r., formułuje zasady racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ochrony walorów pasa nadmorskiego, ograniczania konfliktów przestrzennych, wzmacniania zwartych struktur osadniczych i poprawy funkcjonowania systemów transportowych. Teren ZPI znajduje się w istniejącej strukturze miejskiej i jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, jego uporządkowanie nie prowadzi więc do rozpraszania zabudowy ani zajmowania odizolowanych terenów otwartych. Ustalenia planu muszą jednocześnie respektować położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

1.5.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłówko

Teren położony jest w jednostce MN/U.3, dla której Studium przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową, z dopuszczeniem funkcji usługowej. Przeznaczenie 1MN-U stanowi uszczegółowienie tych kierunków. Studium dopuszcza minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%, przyjęty w projekcie ZPI. Zgodność z kierunkami Studium nie przesądza o braku oddziaływań środowiskowych, lecz potwierdza wpisanie projektu w obowiązującą politykę przestrzenną miasta.

1.5.4. Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujący plan dla jednostki strukturalnej C – Darłówek Wschodnie został uchwalony w 2007 r. Projekt ZPI zachowuje zasadnicze przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe, natomiast dopuszcza obsługę komunikacyjną od strony Alei Jana Pawła II, zmniejsza minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 30%, rozdziela maksymalną wysokość budynków i budowli oraz wyznacza teren 1KDD jako inwestycję uzupełniającą. Z punktu widzenia prognozy najważniejsza jest zmiana układu obsługi komunikacyjnej i potencjalna zmiana udziału powierzchni biologicznie czynnej.

1.5.5. Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry

Projekt planu pozostaje powiązany z celami Ramowej Dyrektywy Wodnej i Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej, właściwego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej oraz zakazu zmiany stosunków wodnych służą ograniczeniu ryzyka pogorszenia stanu jednolitych części wód.

2. ANALIZA I OCENA STANU ŚRODOWISKA ORAZ JEGO POTENCJALNE ZMIANY W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI DOKUMENTU

2.1. Stan środowiska oraz problemy jego ochrony istotne z punktu widzenia realizacji planu

2.1.1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Według regionalizacji fizycznogeograficznej obszar Darłowa znajduje się w strefie styku nadmorskiego Pobrzeża Słowińskiego i Równiny Słupskiej. Rzeźba miasta została ukształtowana przez procesy glacialne, wodnolodowcowe, rzeczne i morskie. W rejonie opracowania dominują formy niskie, łagodnie nachylone, przekształcone przez zabudowę, drogi i niwelacje terenowe.

Z mapy zasadniczej wynika, że rzędne terenu w granicach planu wynoszą w przybliżeniu od około 5,5 do 8,7 m n.p.m. Zróżnicowanie wysokości ma charakter lokalny i jest częściowo związane z istniejącym układem drogowym oraz wcześniejszymi robotami ziemnymi. Nie występują formy morfologiczne o szczególnej wartości geologicznej ani strome naturalne skarpy. Podłoże tworzą osady czwartorzędowe – głównie gliny zwałowe, piaski i utwory piaszczysto-gliniaste. Szczegółowe warunki posadowienia obiektów i konstrukcji drogowych powinny być rozpoznane badaniami geotechnicznymi na etapie projektu budowlanego.

2.1.2. Złoża kopalin, tereny i obszary górnicze

W granicach planu nie stwierdzono udokumentowanych złóż kopalin, terenów górniczych ani obszarów górniczych. Projekt planu nie przewiduje wydobywania kopalin ani działań mogących ograniczyć dostęp do udokumentowanych zasobów. Zagadnienie ochrony złóż nie stanowi istotnego uwarunkowania analizowanego dokumentu.

2.1.3. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych

Obszar nie jest wskazany jako teren osuwiskowy ani obszar predysponowany do występowania ruchów masowych. Mała wysokość względna i łagodne nachylenie terenu nie stwarzają naturalnych warunków do powstawania osuwisk. Lokalnym zagrożeniem może być jedynie utrata stateczności wykopów lub nasypów w czasie robót, czemu należy przeciwdziałać zgodnie z zasadami bezpieczeństwa budowlanego i rozpoznaniem geotechnicznym.

2.1.4. Wody powierzchniowe i podziemne

W granicach obszaru planu nie występują naturalne ciekі, rowy o znaczeniu hydrologicznym ani zbiorniki wodne. Teren położony jest w zlewni rzeki Wieprzy, która przepływa na zachód od analizowanego

obszaru. Odpływ wód opadowych jest obecnie kształtowany przez udział powierzchni uszczelnionych, lokalne spadki terenu i istniejące urządzenia kanalizacyjne.

Obszar znajduje się w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych „Wieprza od Łękawicy do ujścia” o kodzie RW6000144699. W dokumentach gospodarowania wodami dla tej JCWP wskazywano dobry stan lub potencjał ekologiczny przy jednoczesnym stanie chemicznym poniżej dobrego i złym stanie ogólnym. Z tego względu szczególne znaczenie ma niedopuszczenie do odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych lub ścieków do gruntu i wód oraz ograniczanie szybkiego odpływu powierzchniowego.

Teren należy do jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 10, kod PLGW600010. Stan chemiczny i ilościowy tej części wód oceniany jest jako dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych jako niezagrożone. Na terenie planu nie występują ujęcia wód podziemnych ani strefy ochronne ujęć. Obszar nie znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych. Uwarunkowania te nie eliminują potrzeby ochrony warstwy wodonośnej przed substancjami ropopochodnymi i innymi zanieczyszczeniami związanymi z ruchem oraz parkowaniem pojazdów.

2.1.5. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

W granicach opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Teren nie znajduje się bezpośrednio w dolinie Wieprzy ani w strefie oddziaływania wód morskich. Zagrożeniem wymagającym uwzględnienia mogą być natomiast lokalne podtopienia opadowe w przypadku nawalnych deszczy, zwłaszcza przy dalszym uszczelnianiu powierzchni lub niedostatecznej przepustowości kanalizacji. Z tego względu rozwiązania retencyjne i kontrolowane odprowadzanie wód opadowych mają znaczenie adaptacyjne.

2.1.6. Warunki glebowe

Na mapie zasadniczej i materiałach planistycznych występują oznaczenia gruntów RIIIb i RIVa. Są to gleby mineralne o średniej i dobrej przydatności rolniczej, jednak w granicach miasta oraz na terenie już zainwestowanym ich pierwotne właściwości zostały w znacznym stopniu przekształcone. Część profilu glebowego została naruszona podczas budowy obiektu, parkingów, sieci i dróg, a część powierzchni jest uszczelniona.

Kwestia przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze została rozstrzygnięta na etapie sporządzania obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w ramach którego uzyskano stosowną zgodę. Projekt ZPI nie wprowadza w tym zakresie nowej zmiany przeznaczenia gruntów. Z punktu widzenia ochrony środowiska istotne pozostaje jednak ograniczanie nieuzasadnionego zajmowania powierzchni biologicznie czynnej, właściwe zagospodarowanie warstwy próchnicznej gleby podczas prowadzenia robót oraz zabezpieczenie gruntu przed zanieczyszczeniem materiałami budowlanymi, paliwami i innymi substancjami eksploatacyjnymi.

2.1.7. Warunki klimatyczne i odporność na zmiany klimatu

Klimat Darłowa pozostaje pod silnym wpływem Morza Bałtyckiego. Charakteryzuje się łagodniejszymi zimami, chłodniejszym latem, dłuższą jesienią, późniejszą wiosną, podwyższoną wilgotnością powietrza oraz częstym występowaniem wiatrów z sektora zachodniego i północno-zachodniego. Lokalnie warunki przewietrzania są dobre, choć zabudowa i ekrany terenowe mogą powodować powstawanie stref zacisznych.

Na mikroklimat obszaru wpływa istniejące uszczelnienie powierzchni, niewielki udział wysokiej zieleni i emisja ciepła z nawierzchni oraz budynków. Powierzchnie trawiaste i ruderalne ograniczają przegrzewanie, umożliwiają infiltrację i parowanie wody, jednak ich funkcja jest lokalna. Potencjalne dalsze zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej może nieznacznie zwiększyć temperaturę powierzchni i przyspieszyć odpływ opadowy.

Do istotnych zagrożeń klimatycznych należą krótkotrwałe deszcze nawalne, okresy suszy, fale upałów, silny wiatr i sztormy. Projekt planu zawiera wymóg dostosowania zagospodarowania do zmian klimatu oraz stosowania rozwiązań wspierających retencję. W praktyce powinno to oznaczać zachowanie wymaganej

powierzchni biologicznie czynnej, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych tam, gdzie jest to możliwe, retencję wód na terenie inwestycji oraz nasadzenia zieleni odpornej na warunki miejskie i nadmorskie.

2.1.8. Szata roślinna, świat zwierzęcy i różnorodność biologiczna

Potencjalną roślinność naturalną rejonu stanowiłyby zbiorowiska lasów liściastych i mieszanych właściwe dla pobrzeża. Współczesna szata roślinna obszaru planu nie ma jednak charakteru naturalnego. Dominują zbiorowiska trawiaste i ruderalne rozwijające się na powierzchniach nieutwardzonych, na skarpach i poboczach. Występują gatunki pospolite, odporne na koszenie, przesuszenie i okresowe naruszanie podłoża. Na zdjęciach widoczne są również pojedyncze młode drzewa lub samosiewy, w tym jarzębina, oraz roślinność przydrożna.

Nie stwierdzono siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I dyrektywy siedliskowej ani stanowisk roślin rzadkich. Wartość przyrodnicza roślinności polega przede wszystkim na lokalnym zapewnianiu powierzchni przepuszczalnej, miejsc żerowania owadów i drobnych ptaków oraz częściowym łagodzeniu mikroklimatu. Zbiorowiska te są łatwo odtwarzalne, lecz ich całkowite usunięcie zwiększałoby stopień uszczelnienia i ubóstwo biologiczne terenu.

Przeprowadzona wizja terenowa potwierdziła, że obszar objęty projektem planu jest w znacznej części zabudowany i przekształcony antropogenicznie. Funkcjonuje na nim obiekt handlowy wraz z parkingiem, dojazdami, placami gospodarczymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej. Niezabudowane i nieutwardzone fragmenty terenu porośnięte są przede wszystkim roślinnością trawiastą i ruderalną, rozwijającą się na gruntach przekształconych i okresowo naruszanych.

W granicach opracowania nie stwierdzono zwartych zadrzewień, naturalnych zbiorników wodnych, terenów podmokłych ani płatów roślinności o charakterze naturalnym lub półnaturalnym. Nie zaobserwowano siedlisk przyrodniczych wymienionych w przepisach dotyczących siedlisk będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty ani stanowisk chronionych gatunków roślin i grzybów. Pojedyncze młode samosiewy i roślinność ruderalna nie tworzą struktur o istotnym znaczeniu dla zachowania lokalnej różnorodności biologicznej.

Fauna ma charakter typowy dla terenów miejskich i podmiejskich. Potencjalnie występują pospolite bezkręgowce, drobne ssaki oraz ptaki synantropijne i związane z zabudową, ogrodami i zakrzewieniami, m.in. wróble, szpaki, sikory, sroki i wrony. Teren nie stanowi istotnego korytarza migracyjnego dużych zwierząt.

2.1.9. Diagnoza stanu środowiska

Powietrze atmosferyczne

Darłowo należy do strefy zachodniopomorskiej PL3203. Zgodnie z roczną oceną jakości powietrza za 2025 r. wszystkie strefy województwa zachodniopomorskiego otrzymały klasę A dla poziomów dopuszczalnych i docelowych zanieczyszczeń, a dla pyłu PM_{2,5} – klasę A1 według poziomu fazy II. Przekroczony został natomiast poziom celu długoterminowego dla ozonu, co skutkowało klasą D2. Wyniki odnoszą się do całej strefy i nie stanowią bezpośredniego pomiaru na terenie planu.

Lokalne źródła emisji to przede wszystkim ruch samochodowy na Alei Jana Pawła II, ul. Sportowej i ul. Makowej, ruch związany z obsługą sklepu, a w sezonie grzewczym także indywidualne źródła ciepła w otoczeniu. Sam obiekt handlowy nie jest źródłem emisji przemysłowych. Krótkotrwałe pogorszenie jakości powietrza może występować podczas robót ziemnych i drogowych wskutek pylenia oraz pracy maszyn.

Klimat akustyczny

Klimat akustyczny jest kształtowany przez ruch na drogach publicznych, manewry pojazdów na parkingu, dostawy towarów, pracę urządzeń technicznych obiektu handlowego oraz aktywność mieszkańców. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Makowej podlega ochronie akustycznej. Dotychczasowa organizacja ruchu powoduje, że część przejazdów związanych ze sklepem odbywa się blisko

budynków mieszkalnych. Najważniejszym problemem środowiskowym i społecznym jest zatem lokalny konflikt funkcjonalny pomiędzy obsługą komunikacyjną usług a funkcją mieszkaniową.

Gospodarka odpadami i potencjalne zagrożenia

Odpady są wytwarzane w związku z funkcjonowaniem obiektu handlowego oraz okresowo podczas robót budowlanych. Przy prawidłowym magazynowaniu i przekazywaniu uprawnionym podmiotom nie stanowią znaczącego zagrożenia. Na obszarze planu nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Nie stwierdzono także źródeł pól elektromagnetycznych mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

2.1.10. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Obszar objęty projektem planu położony jest w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ochroną objęto rozległy obszar wyróżniający się krajobrazem nadmorskim i zróżnicowanymi ekosystemami, obejmujący między innymi pobraże Bałtyku, pas wydmy, jeziora przybrzeżne, doliny rzeczne oraz tereny pełniące funkcje ekologiczne i krajobrazowe. Analizowany teren stanowi jednak fragment istniejącej, intensywnie przekształconej struktury miejskiej. Jest w znacznej części zabudowany i utwardzony, a jego otoczenie tworzą tereny usługowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz istniejące drogi. W granicach projektu planu nie występują elementy krajobrazu nadmorskiego stanowiące podstawowe wartości chronione obszaru, takie jak wydmy, klify, jeziora przybrzeżne, torfowiska, tereny podmokłe lub naturalne doliny rzeczne.

Projekt planu nie wprowadza nowej funkcji inwestycyjnej na teren dotychczas naturalny. Zasadniczym celem jego sporządzenia jest uporządkowanie obsługi komunikacyjnej istniejącego obiektu handlowego, umożliwienie realizacji zjazdu z Alei Jana Pawła II oraz wykonanie chodnika wzdłuż ul. Makowej. Realizacja tych ustaleń nie spowoduje przerwania powiązań ekologicznych, fragmentacji siedlisk ani pogorszenia charakterystycznych walorów krajobrazowych Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

W promieniu do 15 km od granic obszaru objętego projektem planu występują również następujące formy ochrony przyrody:

Rezerваты przyrody:

- „Słowińskie Błota” – w odległości około 7,89 km;
- „Sławińskie Dęby” – w odległości około 13,22 km.

Obszary chronionego krajobrazu:

- „Pas Pobrzeża na zachód od Ustki” – część położona w województwie zachodniopomorskim – w odległości około 9,39 km.

Obszary Natura 2000 – obszary specjalnej ochrony ptaków:

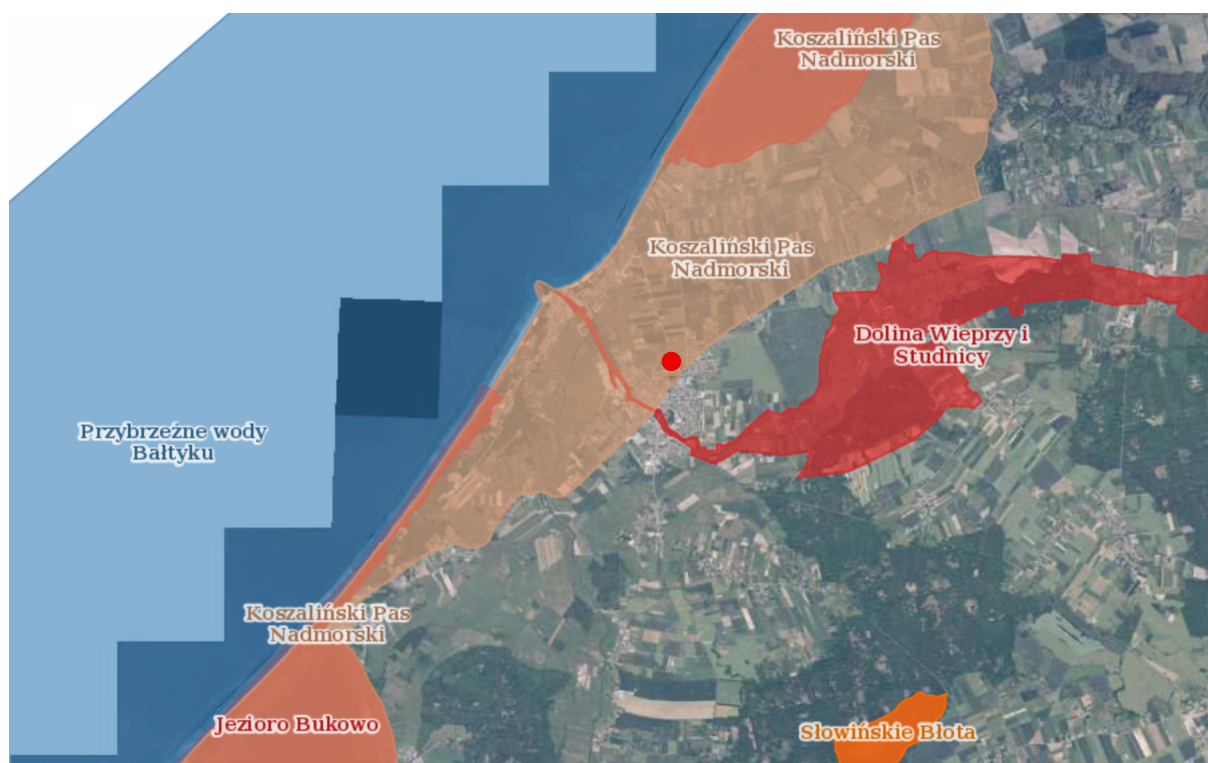
- „Przybrzeżne wody Bałtyku” PLB990002 – w odległości około 2,36 km.

Obszary Natura 2000 – specjalne obszary ochrony siedlisk:

- „Dolina Wieprzy i Studnicy” PLH220038 – w odległości około 0,95 km;
- „Jezioro Bukowo” PLH320041 – w odległości około 3,40 km;
- „Jezioro Kopań” PLH320059 – w odległości około 3,91 km;
- „Słowińskie Błota” PLH320016 – w odległości około 7,89 km.

W odległości do 15 km od obszaru objętego projektem planu nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe ani zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Wieprzy i Studnicy” PLH220038, którego granica znajduje się w odległości około 0,95 km. Obszar projektu planu nie znajduje się jednak w granicach żadnego obszaru Natura 2000 ani rezerwatu przyrody. Nie zachodzi zatem bezpośrednie zajęcie powierzchni chronionych siedlisk przyrodniczych ani ingerencja w granice wymienionych form ochrony.



Rysunek 12. Lokalizacja obszaru opracowania na tle form ochrony przyrody. Źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/>

Teren objęty projektem ZPI położony jest w istniejącej strukturze miejskiej i jest w znacznej części zabudowany oraz utwardzony. Funkcjonuje na nim obiekt handlowy wraz z parkingiem, dojazdami i infrastrukturą techniczną. Projekt planu nie przewiduje wprowadzenia nowej funkcji na teren o charakterze naturalnym, lecz przede wszystkim zmianę organizacji obsługi komunikacyjnej istniejącego obiektu poprzez umożliwienie realizacji zjazdu z Alei Jana Pawła II oraz wykonanie inwestycji uzupełniającej wzdłuż ul. Makowej.

Ze względu na brak przestrzennej kolizji z rezerwatami przyrody i obszarami Natura 2000 oraz charakter i niewielką skalę przewidywanych zmian nie przewiduje się bezpośredniego oddziaływania na te formy ochrony. W dalszej części prognozy ocenie podlegają również możliwe oddziaływania pośrednie, w szczególności związane z emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, gospodarką wodami opadowymi, oświetleniem oraz ruchem komunikacyjnym.

Szczegółowej oceny wymaga natomiast położenie całego obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Analizę wpływu ustaleń projektu planu na walory przyrodnicze i krajobrazowe tego obszaru oraz ocenę zgodności projektu z obowiązującymi zakazami i odstępstwami od zakazów przedstawiono w rozdziale dotyczącym przewidywanego oddziaływania na obszary chronione.

2.1.11. Obszary i obiekty cenne krajobrazowo

Krajobraz ma charakter miejski, przejściowy pomiędzy zabudową usługową, mieszkaniową i terenami jeszcze nie w pełni zagospodarowanymi. Dominantami są bryła obiektu handlowego, dachy sąsiednich budynków mieszkalnych, infrastruktura drogowa, oświetlenie oraz rozległe powierzchnie parkingowe i komunikacyjne. Roślinność nie tworzy wyraźnej struktury kompozycyjnej, ale łagodzi ekspozycję powierzchni utwardzonych.

Obszar nie znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym województwa. Nie występują tu zabytkowe układy urbanistyczne, osie widokowe ani naturalne panoramy wymagające szczególnej ochrony. Istotne jest jednak zachowanie spójności architektonicznej, uporządkowanie reklam i urządzeń technicznych oraz wprowadzenie zieleni wzdłuż granic i parkingów, co może poprawić odbiór przestrzeni z dróg publicznych i zabudowy mieszkaniowej.

2.2. Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji planu

W przypadku braku realizacji ZPI nadal obowiązywałyby ustalenia planu miejscowego z 2007 r. Istniejący obiekt handlowy i jego dotychczasowa obsługa komunikacyjna funkcjonowałyby w obecnym układzie. Nie powstałaby podstawa planistyczna do realizacji zjazdu z Alei Jana Pawła II w przewidywanym kształcie, a ruch klientów i obsługi nadal odbywałaby się wyłącznie przez ul. Makową.

Wariant bezplanowy oznaczałby utrzymanie konfliktu pomiędzy ruchem generowanym przez usługi a zabudową mieszkaniową. Uciążliwości akustyczne i emisje komunikacyjne w otoczeniu ul. Makowej pozostałyby na obecnym poziomie, podobnie jak ryzyko kolizji ruchu pieszego i kołowego. Brak realizacji inwestycji uzupełniającej ograniczałby możliwość poprawy warunków ruchu pieszego poprzez wykonanie chodnika.

Z punktu widzenia powierzchni ziemi i roślinności brak planu oznaczałby zachowanie obecnych powierzchni trawiastych i ruderalnych do czasu ewentualnych inwestycji realizowanych na podstawie obowiązującego planu. Nie można jednak zakładać trwałego utrzymania obecnego stanu, ponieważ teren już w planie z 2007 r. przeznaczony jest pod funkcję mieszkaniowo-usługową. Różnica środowiskowa pomiędzy wariantem bez ZPI i wariantem planowanym dotyczy zatem przede wszystkim organizacji komunikacji, poziomu powierzchni biologicznie czynnej i inwestycji uzupełniającej, a nie samej możliwości zabudowy.

3. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ PROJEKTU PLANU

3.1. Zakres i przeznaczenie terenów

Projekt planu obejmuje dwa tereny:

- 1MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, stanowiący obszar inwestycji głównej, o powierzchni około 0,53 ha;
- 1KDD – teren drogi dojazdowej, stanowiący obszar inwestycji uzupełniającej, o powierzchni około 0,11 ha.

Dla 1MN-U dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i funkcje usługowe oraz urządzenia niezbędne do obsługi terenu, w tym dojazdy, drogi przeciwpożarowe, place manewrowe, parkingi, ciągi piesze i infrastrukturę techniczną. Projekt określa linie zabudowy, wskaźniki zagospodarowania oraz zasady obsługi komunikacyjnej. Teren 1KDD przeznaczono pod drogę dojazdową z chodnikiem o szerokości 1,5 m co najmniej po jednej stronie.

Tabela 1 Podstawowe parametry projektu planu i ich znaczenie środowiskowe.

Parametr	Ustalenie projektu	Znaczenie środowiskowe
Maksymalny udział powierzchni zabudowy	25%	Ogranicza skalę zabudowy, lecz nie obejmuje wszystkich powierzchni utwardzonych.
Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	30%	Wymaga zachowania powierzchni przepuszczalnej; niższy udział niż w planie dotychczasowym wymaga rozwiązań retencyjnych i zieleni.
Nadziemna intensywność zabudowy	0,1–0,5	Utrzymuje umiarkowaną skalę zainwestowania.
Maksymalna wysokość budynków	8,0 m	Ogranicza wpływ na krajobraz i sąsiednią zabudowę.

Parametr	Ustalenie projektu	Znaczenie środowiskowe
Maksymalna wysokość budowli	15,0 m	Dopuszcza elementy techniczne i oznakowanie; wymagane ograniczenie ekspozycji i zgodność z ograniczeniami lotniskowymi.
Obsługa komunikacyjna	1KDD i Aleja Jana Pawła II	Stwarza możliwość zmniejszenia ruchu przy ul. Makowej i ograniczenia uciążliwości dla mieszkańców.
Inwestycja uzupełniająca	droga dojazdowa z chodnikiem	Poprawa bezpieczeństwa ruchu pieszego; lokalne zajęcie gruntu i krótkotrwałe oddziaływania budowlane.

3.2. Główne cele projektu planu

Głównym celem projektu ZPI jest dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu inwestycji głównej od strony Alei Jana Pawła II. Rozwiązanie ma zapewnić bardziej bezpośrednie powiązanie istniejącego obiektu handlowego z głównym układem drogowym i stworzyć warunki do ograniczenia ruchu pojazdów odbywającego się przez ul. Makową. Oczekiwanym skutkiem jest zmniejszenie uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności hałasu, emisji spalin, zapylenia i ryzyka konfliktów komunikacyjnych.

Drugim istotnym celem jest realizacja inwestycji uzupełniającej – terenu 1KDD z chodnikiem. Uporządkowanie przestrzeni drogi i wyodrębnienie bezpiecznego ciągu pieszego ma znaczenie dla mieszkańców i użytkowników obiektu handlowego. Pozostałe zmiany dotyczą dostosowania parametrów planistycznych do Studium i aktualnych zasad redagowania planów, w tym odrębnego określenia wysokości budynków i budowli.

3.3. Ustalenia istotne z punktu widzenia ochrony środowiska

Projekt planu zawiera następujące ustalenia istotne dla ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- obowiązek przestrzegania nakazów i zakazów obowiązujących w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”;
- zakaz stosowania w nasadzeniach wskazanych gatunków obcych geograficznie i inwazyjnych oraz preferencję dla gatunków rodzimych;
- obowiązek dostosowania zagospodarowania do zmian klimatu, w szczególności przez retencję wód opadowych i roztopowych;
- wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- zakaz powodowania zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego i obowiązek stosowania rozwiązań zapobiegających zagrożeniom;
- obowiązek zapewnienia spójnego systemu gospodarki wodami oraz odprowadzania wód zapobiegającego erozji i zastoinom;
- zakaz zmiany stosunków wodnych i podnoszenia rzędnych terenu poprzez nasypywanie gruntów;
- ograniczenie zasięgu uciążliwości działalności do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- obowiązek minimalizowania negatywnego oddziaływania prac budowlanych i ochrony dziko występujących gatunków oraz ich siedlisk;
- odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz określenie zasad gospodarowania wodami opadowymi;
- wprowadzenie zieleni urządzonej, zwłaszcza wzdłuż granic terenu i w obrębie parkingów;
- uwzględnienie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami i zapewnienie bezpiecznej organizacji ruchu pieszego.

Ustalenia te tworzą prawne ramy ograniczania oddziaływań, jednak ich skuteczność będzie zależała od przyjętych rozwiązań wykonawczych. Szczególne znaczenie ma rzeczywiste wykorzystanie nowego zjazdu

do ograniczenia ruchu przy ul. Makowej oraz projekt gospodarki wodami opadowymi uwzględniający co najmniej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

4. ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Oddziaływania rozpatrzono odrębnie dla etapu realizacji i etapu użytkowania. Faza budowy będzie miała charakter krótkotrwały i lokalny. Obejmie przede wszystkim wykonanie zjazdu, przebudowę lub budowę elementów układu wewnętrznego i terenu 1KDD, roboty ziemne, układanie nawierzchni, sieci oraz urządzenie zieleni. Faza użytkowania będzie trwała i związana głównie ze zmianą rozkładu ruchu, funkcjonowaniem istniejącego obiektu oraz możliwością dalszego zagospodarowania 1MN-U w granicach parametrów planu.

4.1. Oddziaływanie na powierzchnię ziemi i gleby

W fazie realizacji wystąpi lokalne naruszenie wierzchniej warstwy gruntu, wykopy, przemieszczanie mas ziemnych i czasowe zajęcie powierzchni pod zaplecze budowy. Oddziaływanie będzie bezpośrednie, krótkoterminowe i częściowo odwracalne. Na powierzchniach przeznaczonych pod nawierzchnie i obiekty przekształcenie będzie trwałe. Skala jest ograniczona małą powierzchnią planu i wcześniejszym antropogenicznym przekształceniem terenu.

Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 30% umożliwia większe uszczelnienie niż przewidywał plan dotychczasowy. Jest to potencjalne oddziaływanie negatywne o niewielkiej lub umiarkowanej skali, zależne od projektu zagospodarowania. Można je ograniczyć przez zachowanie możliwie dużej części terenów zielonych ponad minimum, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych na mniej obciążonych miejscach postojowych i ciągach, zagospodarowanie warstwy próchnicznej oraz nasadzenia drzew i krzewów.

Nie przewiduje się zmian rzeźby terenu o znaczeniu ponadlokalnym. Zakaz podnoszenia rzędnych przez nasypywanie gruntów ogranicza ryzyko sztucznego przekształcenia spływu powierzchniowego. Przy prawidłowej organizacji robót nie wystąpi istotne zanieczyszczenie gleby.

4.2. Oddziaływanie na wody powierzchniowe i podziemne

W okresie budowy potencjalne zagrożenie dla wód może wynikać z wycieku paliw i olejów, niewłaściwego składowania materiałów, zanieczyszczonych wód z wykopów lub niewłaściwego postępowania z odpadami. Ryzyko ma charakter lokalny i możliwy do ograniczenia przez sprawny sprzęt, szczelne miejsca tankowania, sorbenty, właściwe magazynowanie oraz zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód do gruntu.

W fazie użytkowania wzrost powierzchni uszczelnionych może zwiększyć objętość i tempo odpływu wód opadowych. Projekt planu wymaga kanalizacji deszczowej, dopuszcza retencjonowanie w granicach działek oraz nakazuje zabezpieczenie warstwy wodonośnej i ochronę przed zastojami. Wody z parkingów i dróg powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających tam, gdzie wymaga tego rodzaj i stopień zanieczyszczenia.

Przy zachowaniu ustaleń planu nie przewiduje się pogorszenia stanu JCWP ani JCWPd. Skala planu jest zbyt mała, aby samodzielnie wpływać na cele środowiskowe dla zlewni Wieprzy, jednak lokalna retencja jest istotna z punktu widzenia kumulacji uszczelnienia w rozwijającej się części miasta.

4.3. Oddziaływanie na zabytki, dobra kultury i dobra materialne

Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, krajobrazy kulturowe ani dobra kultury współczesnej. Nie przewiduje się oddziaływania na dziedzictwo kulturowe. W przypadku przypadkowego odkrycia zabytku archeologicznego podczas robót należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

Oddziaływanie na dobra materialne będzie w przeważającej części korzystne. Nowy zjazd i chodnik poprawią dostępność oraz bezpieczeństwo, a ograniczenie ruchu przy ul. Makowej może poprawić warunki korzystania z sąsiednich nieruchomości. Krótkotrwałe utrudnienia w czasie robót mogą obejmować ograniczenia dojazdu, hałas i zapylenie. Należy zapewnić ciągłość dostępu do posesji i bezpieczną organizację ruchu.

4.4. Oddziaływanie na złoża kopalin

Brak udokumentowanych złóż, terenów i obszarów górniczych powoduje, że realizacja planu nie będzie oddziaływać na zasoby kopalin ani możliwość ich przyszłej eksploatacji.

4.5. Oddziaływanie na zagrożenie ruchami masowymi i powodzią

Nie przewiduje się zwiększenia zagrożenia ruchami masowymi. Roboty ziemne będą miały ograniczony zasięg i powinny być prowadzone na podstawie rozpoznania geotechnicznego. Plan nie obejmuje obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Możliwe jest natomiast zwiększenie ryzyka lokalnych podtopień opadowych w razie nadmiernego uszczelnienia i niewydolnej kanalizacji. Ustalenia dotyczące retencji, właściwego odprowadzania wód i zakazu zmiany stosunków wodnych są wystarczającą podstawą minimalizacji, pod warunkiem ich konsekwentnego zastosowania w projekcie budowlanym.

4.6. Oddziaływanie na klimat i warunki klimatu lokalnego

W fazie realizacji wystąpi krótkotrwała emisja gazów cieplarnianych związana z pracą maszyn i transportem materiałów. Jej skala będzie niewielka. W fazie użytkowania projekt nie wprowadza instalacji o znaczącej emisji. Zmiana organizacji ruchu może ograniczyć przejazdy i manewry w obrębie ul. Makowej, lecz może lokalnie zwiększyć ruch przy nowym zjeździe z Alei Jana Pawła II. Z uwagi na charakter tej drogi i krótki odcinek nie przewiduje się istotnej zmiany bilansu emisji w skali miasta.

Potencjalne dalsze uszczelnienie może nieznacznie pogorszyć mikroklimat przez wzrost temperatury powierzchni i ograniczenie parowania. Oddziaływanie to można ograniczyć zielenią wysoką, zachowaniem powierzchni przepuszczalnych, retencją, jasnymi nawierzchniami i zacienianiem parkingów. Projektowy obowiązek adaptacji do zmian klimatu należy interpretować jako wymóg stosowania takich rozwiązań, a nie jedynie deklarację ogólną.

4.7. Oddziaływanie na florę, faunę i różnorodność biologiczną

Roboty mogą powodować usunięcie części roślinności ruderalnej i trawiastej oraz czasowe płoszenie zwierząt. Oddziaływania będą lokalne, krótkoterminowe i dotyczą siedlisk pospolitych. Nie przewiduje się utraty siedlisk o wysokiej wartości ani przerwania korytarza ekologicznego. Potencjalnym zagrożeniem jest prowadzenie wycinki lub prac przy obiektach w okresie lęgowym bez sprawdzenia obecności ptaków i nietoperzy.

W fazie użytkowania ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej może zmniejszyć lokalną bazę pokarmową i miejsca schronienia drobnej fauny. Wprowadzenie rodzimych gatunków drzew, krzewów i roślin zielnych, ograniczenie monokultur trawnikowych oraz zachowanie ciągłości zieleni przy granicach terenu może częściowo kompensować tę zmianę. Zakaz stosowania gatunków inwazyjnych jest korzystny dla różnorodności biologicznej.

4.8. Oddziaływanie na formy ochrony przyrody i obszary Natura 2000

Obszar objęty projektem planu znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”. Pozostałe formy ochrony przyrody, w tym rezerваты przyrody i obszary Natura 2000, położone są poza granicami planu. Najbliższymi obszarami Natura 2000 są specjalny obszar ochrony siedlisk „Dolina Wieprzy i Studnicy” PLH220038, położony w odległości około 0,95 km, oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Przybrzeżne wody Bałtyku” PLB990002, położony w odległości około 2,36 km.

Teren objęty planem stanowi fragment istniejącej struktury miejskiej, w znacznym stopniu zabudowany i utwardzony. Funkcjonuje na nim obiekt handlowy wraz z parkingiem, dojazdami oraz infrastrukturą techniczną. W granicach planu nie występują naturalne doliny rzeczne, lasy, wydmy, tereny podmokłe, naturalne zbiorniki wodne ani inne elementy środowiska stanowiące charakterystyczne walory przyrodnicze i krajobrazowe nadmorskiej części Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Projekt nie wprowadza nowej funkcji inwestycyjnej na teren dotychczas naturalny, lecz przede wszystkim porządkuje sposób obsługi komunikacyjnej istniejącego obiektu.

Projekt planu przeanalizowano w odniesieniu do zakazów i odstępstw od zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, określonych w uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, w brzmieniu wynikającym z tekstu jednolitego ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 2091 ze zmianami.

Ustalenia planu wykluczają lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt nie przewiduje wydobywania skał lub torfu, likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, niszczenia terenów podmokłych, wykonywania prac ziemnych powodujących trwałe zniekształcenie naturalnej rzeźby terenu ani dokonywania zmian stosunków wodnych. Planowane prace związane z realizacją zjazdu z Alei Jana Pawła II oraz chodnika wzdłuż ul. Makowej będą prowadzone w obrębie terenów już przekształconych antropogenicznie.

Potencjalne oddziaływania na Obszar Chronionego Krajobrazu mogą być związane głównie z lokalnym zwiększeniem udziału powierzchni utwardzonych, prowadzeniem robót budowlanych oraz nieznaczną zmianą krajobrazu miejskiego. Oddziaływania występujące na etapie realizacji, takie jak hałas, pylenie, emisja spalin i czasowe naruszenie powierzchni ziemi, będą miały charakter krótkotrwały, lokalny i odwracalny. Nie będą oddziaływać na podstawowe walory przyrodnicze i krajobrazowe, dla których ustanowiono Obszar Chronionego Krajobrazu.

Ograniczeniu potencjalnych oddziaływań służą ustalenia dotyczące zachowania powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzania zieleni urządzonej, stosowania rodzimych gatunków roślin, retencjonowania i właściwego odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ochrony środowiska gruntowo-wodnego oraz ograniczenia zasięgu uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Znaczenie mają również ustalenia dotyczące wysokości, kolorystyki i formy zabudowy, ograniczające możliwość powstania elementów dysharmonijnych w krajobrazie.

Na poziomie ustaleń planistycznych nie stwierdza się sprzeczności projektu planu z zakazami obowiązującymi na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Szczegółowe rozwiązania projektowe oraz sposób prowadzenia robót będą musiały każdorazowo uwzględniać przepisy dotyczące tej formy ochrony przyrody i nie mogą prowadzić do naruszenia obowiązujących zakazów.

Projekt planu nie powoduje bezpośredniego zajęcia powierzchni obszarów Natura 2000 ani ingerencji w występujące w ich granicach siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków. Realizacja jego ustaleń nie będzie związana z przekształcaniem siedlisk rzecznych, mokradeł, lasów, wydm ani wód morskich. Nie przewiduje się również zmian stosunków wodnych w skali zlewni, powstania bariery ekologicznej ani przerwania powiązań pomiędzy obszarami chronionymi.

Ze względu na lokalny charakter przedsięwzięcia, istniejący stopień przekształcenia terenu oraz odległość od granic obszarów Natura 2000 nie przewiduje się, aby emisja hałasu, zanieczyszczeń powietrza, światła lub ścieków mogła osiągnąć poziom powodujący pogorszenie stanu siedlisk albo niepokojenie gatunków będących przedmiotami ochrony. Warunkiem pozostaje prowadzenie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, właściwe zagospodarowanie wód opadowych oraz zachowanie standardów jakości środowiska.

Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na cele i przedmioty ochrony obszarów Natura 2000 „Dolina Wieprzy i Studnicy” PLH220038 i „Przybrzeżne wody Bałtyku” PLB990002, ich integralność ani spójność sieci Natura 2000. Nie przewiduje się również

wystąpienia znaczących oddziaływań skumulowanych w połączeniu z innymi istniejącymi lub planowanymi przedsięwzięciami.

Ze względu na odległość oraz niewielką skalę i miejscowy zasięg przewidywanych zmian nie prognozuje się także negatywnego wpływu na pozostałe formy ochrony przyrody znajdujące się w promieniu 15 km od obszaru planu, w tym rezerwat przyrody „Słowińskie Błota” i „Sławieńskie Dęby” oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Pas Pobreża na zachód od Ustki”. Całościowo oddziaływanie ustaleń projektu planu na formy ochrony przyrody ocenia się jako neutralne, lokalne i nieprowadzące do pogorszenia ich wartości przyrodniczych lub krajobrazowych.

4.9. Oddziaływanie na krajobraz

Zmiany krajobrazowe będą odbierane przede wszystkim z Alei Jana Pawła II, ul. Sportowej, ul. Makowej i sąsiednich posesji. Nowy zjazd, chodnik i ewentualne dodatkowe powierzchnie komunikacyjne będą miały typowo miejski charakter i nie wprowadzą obcego elementu do otoczenia.

Oddziaływanie może być korzystne, jeżeli realizacji towarzyszyć będzie uporządkowanie strefy dostaw, reklam, urządzeń technicznych i zieleni. Negatywny efekt może powstać w przypadku maksymalnego uszczelnienia, braku zieleni i nadmiernej ekspozycji pylonów lub instalacji. Ustalenia planu dotyczące stonowanej kolorystyki i osłaniania elementów technicznych ograniczają to ryzyko. Budowle do 15 m powinny być sytuowane i kształtowane z uwzględnieniem sąsiedniej zabudowy oraz powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Darłówko.

4.10. Oddziaływanie transgraniczne

Ze względu na położenie w znacznej odległości od granic państwa, powierzchnię około 0,64 ha, lokalny charakter zmian i brak emisji mogących rozprzestrzeniać się na duże odległości nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

4.11. Oddziaływanie skumulowane

Oddziaływania skumulowane mogą wynikać z dalszej urbanizacji wschodniej części Darłowa, wzrostu udziału powierzchni uszczelnionych i natężenia ruchu na Alei Jana Pawła II. W skali lokalnej kumulacja uszczelnienia zwiększa znaczenie retencji i zieleni. Projekt ZPI ma jednak charakter uzupełniający i obejmuje teren objęty już przeznaczeniem mieszkaniowo-usługowym, dlatego nie jest głównym źródłem presji urbanizacyjnej.

W zakresie klimatu akustycznego przewiduje się zróżnicowany efekt przestrzenny: możliwy niewielki wzrost liczby manewrów w bezpośrednim sąsiedztwie nowego zjazdu oraz spadek ruchu przy ul. Makowej. W odniesieniu do terenów chronionych akustycznie przy Makowej efekt skumulowany z istniejącym ruchem będzie korzystny, jeżeli nowy zjazd przejmie zasadniczą część obsługi klientów i dostaw. Przy Alei Jana Pawła II ruch związany ze sklepem będzie kumulował się z ruchem istniejącym, lecz skala przyrostu nie powinna powodować znaczącej zmiany warunków środowiskowych drogi o funkcji ponadlokalnej.

4.12. Oddziaływanie na ludzi i zdrowie ludzi

4.12.1. Powietrze atmosferyczne

Podczas robót wystąpi krótkotrwała emisja pyłu i spalin z maszyn oraz transportu. Oddziaływanie będzie odczuwalne w bezpośrednim sąsiedztwie, szczególnie przy suchej pogodzie. Ograniczenie pylenia wymaga zraszania, przykrywania transportowanych materiałów, utrzymywania czystości dróg i wyłączania silników podczas postoju.

W fazie użytkowania nie powstanie nowe źródło emisji technologicznej. Zmiana tras przejazdu może zmniejszyć koncentrację spalin przy zabudowie mieszkaniowej ul. Makowej. W pobliżu nowego zjazdu wystąpi emisja komunikacyjna typowa dla dróg i parkingów, jednak w kontekście istniejącego ruchu na Alei

Jana Pawła II jej wpływ będzie niewielki. Ogólną ocenę uznaje się za neutralną, a lokalnie przy ul. Makowej – korzystną.

4.12.2. Klimat akustyczny

Faza budowy będzie źródłem okresowego hałasu od koparek, samochodów, zagęszczarek i robót nawierzchniowych. Prace powinny być prowadzone w porze dziennej, z użyciem sprawnego sprzętu i możliwie krótkim czasem pracy urządzeń o wysokiej mocy akustycznej. Uciążliwość będzie krótkoterminowa i ustąpi po zakończeniu robót.

W fazie użytkowania kluczowe znaczenie ma rozkład ruchu. Dopuszczenie zjazdu z Alei Jana Pawła II stwarza możliwość ograniczenia przejazdów klientów i dostaw w sąsiedztwie domów przy ul. Makowej. Przewidywany wpływ na te tereny jest pozytywny i długoterminowy. W rejonie nowego zjazdu hałas komunikacyjny może nieznacznie wzrosnąć, lecz będzie nakładał się na hałas istniejącej drogi. Zasięg uciążliwości działalności musi pozostać w granicach terenu inwestora, a na terenach mieszkaniowych należy dotrzymać dopuszczalnych poziomów hałasu.

Dla osiągnięcia zakładanego efektu środowiskowego wskazane jest takie oznakowanie i organizacja ruchu, aby nowy zjazd był rzeczywiście wykorzystywany jako podstawowe powiązanie komunikacyjne. W razie potrzeby można ograniczyć godziny dostaw od strony zabudowy mieszkaniowej, stosować ciche nawierzchnie, ekrany lokalne lub osłony urządzeń oraz unikać lokalizowania agregatów i stref rozładunku przy granicy z zabudową mieszkaniową.

4.12.3. Bezpieczeństwo komunikacyjne, pola elektromagnetyczne i poważne awarie

Budowa chodnika i uporządkowanie wjazdu poprawią bezpieczeństwo pieszych, w tym osób o ograniczonej mobilności. Oddzielenie ruchu pieszego od kołowego i bardziej czytelna organizacja dojazdów ograniczą ryzyko kolizji. Krótkotrwałe pogorszenie bezpieczeństwa może wystąpić podczas robót, dlatego wymagany jest projekt czasowej organizacji ruchu i czytelne zabezpieczenie wykopów.

Projekt nie wprowadza istotnych źródeł pól elektromagnetycznych. Ewentualne sieci i urządzenia elektroenergetyczne muszą spełniać standardy określone w przepisach odrębnych. Wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz brak zakładów ZZR i ZDR powodują, że nie przewiduje się wzrostu ryzyka poważnej awarii przemysłowej.

4.13. Klasyfikacja i podsumowanie oddziaływań

W poniższej tabeli zastosowano symbole: „+” – oddziaływanie korzystne, „0” – neutralne lub pomijalne, „-” – niekorzystne, „+/-” – zróżnicowane przestrzennie albo zależne od sposobu realizacji. Litery oznaczają czas trwania: K – krótkoterminowe, D – długoterminowe, S – stałe, Ch – chwilowe.

Tabela 2. Zbiorcza klasyfikacja przewidywanych oddziaływań projektu planu.

Komponent	Etap realizacji	Etap użytkowania	Ocena	Charakter	Najważniejsze warunki i środki
Powierzchnia ziemi i gleby	wykopy, usunięcie roślinności, czasowe zajęcie terenu	trwałe uszczelnienie części powierzchni	–	K/S	ograniczenie zajęcia, nawierzchnie przepuszczalne
Wody powierzchniowe i podziemne	ryzyko wycieku i spływu z placu budowy	wzrost odpływu z nawierzchni, możliwość retencji	+/-	K/D	retencja, podczyszczanie, szczelna kanalizacja sanitarna, brak zmiany stosunków wodnych

Komponent	Etap realizacji	Etap użytkowania	Ocena	Charakter	Najważniejsze warunki i środki
Powietrze	pylenie i spaliny maszyn	zmiana rozkładu emisji komunikacyjnej	+/-	Ch/D	zraszanie, czyste drogi, podstawowy wjazd od Alei Jana Pawła II
Klimat akustyczny	hałas budowlany	spadek uciążliwości przy Makowej, lokalny wzrost przy zjeździe	+	K/D	prace dzienne, organizacja ruchu, ograniczenie dostaw od strony mieszkań
Klimat i mikroklimat	emisja maszyn	możliwe zwiększenie przegrzewania przy uszczelnieniu	-/0	K/D	zielen, cień, nawierzchnie przepuszczalne, retencja
Rośliny i zwierzęta	usunięcie roślinności ruderalnej, płoszenie	zmniejszenie siedlisk pospolitych lub ich odtworzenie w zieleni	-/0	K/D	kontrola lęgów, rodzime nasadzenia, brak gatunków inwazyjnych
OChK i Natura 2000	brak bezpośredniej ingerencji w cenne siedliska	brak znaczącego oddziaływania	0	K/D	respektowanie zakazów OChK i ochrona wód
Krajobraz	czasowy nieład budowlany	uporządkowanie komunikacji lub wzrost ekspozycji utwardzeń	+/-	K/S	stonowana architektura, osłonięcie urządzeń, zielen
Ludzie i zdrowie	krótkotrwałe hałas, pył, utrudnienia	mniejsze uciążliwości przy Makowej i poprawa bezpieczeństwa	+	K/D	organizacja robót, chodnik, czytelna organizacja ruchu
Dobra materialne	czasowe ograniczenia dojazdu	poprawa dostępności i funkcjonalności	+	K/D	ciągłość dojazdu do posesji, uzgodnienie organizacji ruchu
Zabytki i zasoby naturalne	brak istotnego wpływu	brak istotnego wpływu	0	K/D	postępowanie zgodnie z przepisami w razie odkryć

Najważniejszym trwałym skutkiem pozytywnym jest możliwość ograniczenia ruchu związanego z istniejącym obiektem handlowym w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przy ul. Makowej. Najważniejszym potencjalnym skutkiem negatywnym jest zwiększenie powierzchni uszczelnionych w związku z nowym zjazdem, układem drogowym i niższym minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Przy zastosowaniu rozwiązań retencyjnych, zieleni i prawidłowej organizacji ruchu nie przewiduje się znaczących negatywnych oddziaływań.

5. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU

5.1. Cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym i Unii Europejskiej

Do dokumentów i regulacji istotnych z punktu widzenia projektu planu należą w szczególności: Konwencja o różnorodności biologicznej, Konwencja berneńska, Ramowa konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu i Porozumienie paryskie, dyrektywa 2001/42/WE w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, dyrektywa siedliskowa 92/43/EWG, dyrektywa ptasia 2009/147/WE, Ramowa Dyrektywa Wodna 2000/60/WE oraz przepisy Unii Europejskiej dotyczące jakości powietrza, odpadów i adaptacji do zmian klimatu.

Wspólne cele tych dokumentów obejmują zachowanie różnorodności biologicznej, niedopuszczanie do pogarszania stanu wód, zapobieganie zanieczyszczeniom, ochronę zdrowia ludzi, racjonalne gospodarowanie zasobami, ograniczanie emisji gazów cieplarnianych i zwiększanie odporności przestrzeni na skutki zmian klimatu.

5.2. Cele ustanowione na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym

Na szczeblu krajowym cele ochrony środowiska wynikają między innymi z Polityki ekologicznej państwa 2030, ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie przyrody, Prawa wodnego, krajowych dokumentów dotyczących gospodarki odpadami, ochrony powietrza i adaptacji do zmian klimatu. Na szczeblu regionalnym wyznaczają je Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, programy ochrony środowiska i ochrony powietrza oraz akty ustanawiające Obszar Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

Na szczeblu lokalnym znaczenie mają Studium Gminy Miasto Darłowo, obowiązujący plan miejscowy, gminne dokumenty dotyczące ochrony środowiska, gospodarki wodami i transportu oraz zasady utrzymania czystości i porządku. Dla analizowanego projektu szczególnie istotne są cele: ograniczenie konfliktów pomiędzy funkcją usługową i mieszkaniową, ochrona terenów mieszkaniowych przed hałasem, zapewnienie bezpiecznej mobilności pieszej, retencja wód opadowych, zachowanie zieleni i ochrona walorów krajobrazu nadmorskiego.

5.3. Sposób uwzględnienia celów ochrony środowiska

Projekt planu uwzględnia cele ochrony środowiska poprzez:

- wyznaczenie rozwiązania komunikacyjnego umożliwiającego odsunięcie części ruchu od zabudowy mieszkaniowej;
- realizację chodnika i uwzględnienie zasad projektowania uniwersalnego;
- wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- wymóg ograniczenia uciążliwości do granic terenu inwestora i dotrzymania standardów na terenach chronionych;
- ochronę środowiska gruntowo-wodnego, kanalizację sanitarną i zasady zagospodarowania wód opadowych;
- wymóg retencji i dostosowania zagospodarowania do zmian klimatu;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nasadzenia zieleni i preferencję dla gatunków rodzimych;
- parametry zabudowy ograniczające skalę wpływu na krajobraz;
- obowiązek respektowania przepisów obowiązujących w Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Projekt nie eliminuje wszystkich potencjalnych oddziaływań. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% wymaga szczególnej dbałości o jakość zieleni i retencję. Osiągnięcie korzystnego efektu akustycznego zależy natomiast od sposobu organizacji ruchu po wybudowaniu zjazdu. Z tych względów prognoza wskazuje dodatkowe zalecenia wykonawcze.

6. SPOSOBY ZAPOBIEGANIA I OGRANICZANIA NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ

W celu zapobiegania negatywnym oddziaływaniom oraz ograniczania ich skali należy stosować łącznie ustalenia planu, przepisy odrębne i następujące rozwiązania:

Etap projektowania

- zaprojektować zjazd i wewnętrzny układ ruchu tak, aby podstawowy strumień klientów i – w miarę możliwości – dostaw był kierowany z Alei Jana Pawła II, a ruch przy ul. Makowej uległ rzeczywistemu ograniczeniu;
- zapewnić bezpieczne włączenie do Alei Jana Pawła II, odpowiednią widoczność, oznakowanie i separację ruchu pieszego;
- zachować powierzchnię biologicznie czynną co najmniej na poziomie 30%, przy czym dążyć do zachowania wartości wyższej wszędzie tam, gdzie nie koliduje to z bezpieczeństwem i funkcją terenu;
- stosować nawierzchnie przepuszczalne lub półprzepuszczalne na miejscach o mniejszym obciążeniu ruchem oraz urządzenia retencji i infiltracji, jeżeli warunki gruntowo-wodne na to pozwalają;
- zapewnić retencję wód opadowych z dachów i powierzchni czystych oraz kontrolowane odprowadzanie wód z dróg i parkingów po wymaganym podczyszczeniu;
- wprowadzić drzewa i krzewy wzdłuż granic terenu, przy parkingach i ciągach pieszych, z zastosowaniem gatunków rodzimych lub dobrze przystosowanych, nieinwazyjnych;
- lokalizować strefy dostaw, urządzenia chłodnicze, wentylacyjne i inne źródła hałasu możliwie daleko od zabudowy mieszkaniowej oraz stosować obudowy akustyczne;
- ograniczyć ekspozycję pylonów, reklam i urządzeń technicznych, stosować stonowaną kolorystykę i oświetlenie kierunkowe bez nadmiernej emisji światła poza teren;
- uwzględnić ograniczenia wysokościowe i wymagania właściwych organów związane z lotniskiem wojskowym Darłowo.

Etap realizacji

- prowadzić roboty w porze dziennej i etapować je w sposób ograniczający czas uciążliwości;
- zabezpieczyć teren budowy i zapewnić bezpieczny dostęp do sąsiednich nieruchomości;
- stosować sprawny technicznie sprzęt, wyznaczyć miejsca tankowania i magazynowania materiałów oraz posiadać sorbenty;
- ograniczać pylenie przez zraszanie, przykrywanie ładunków, czyszczenie kół i dróg;
- oddzielić warstwę próchniczną i wykorzystać ją do urządzenia zieleni;
- gospodarować odpadami selektywnie i przekazywać je podmiotom uprawnionym;
- przed usunięciem drzew, krzewów lub pracami przy budynkach sprawdzić występowanie gniazd ptaków i schronień nietoperzy; prace prowadzić zgodnie z ochroną gatunkową;
- nie dopuszczać do zasypywania obniżeń i zmiany odpływu na działki sąsiednie.

Etap użytkowania

- monitorować sposób wykorzystania zjazdów i w razie utrzymywania się uciążliwości przy ul. Makowej skorygować oznakowanie lub organizację ruchu;
- utrzymywać kanalizację deszczową, urządzenia retencyjne i podczyszczające w sprawności;
- pielęgnować zieleni i uzupełniać ubytki, nie zastępując jej powierzchniami utwardzonymi;
- utrzymywać nawierzchnie i miejsca gromadzenia odpadów w czystości;
- organizować dostawy z uwzględnieniem pory dnia i ochrony zabudowy mieszkaniowej przed hałasem;
- stosować energooszczędne oświetlenie kierunkowe i ograniczać jego pracę do niezbędnego czasu;
- w przypadku skarg na hałas lub emisję przeprowadzić pomiary i zastosować dodatkowe środki techniczne lub organizacyjne.

Nie stwierdzono potrzeby kompensacji przyrodniczej w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, ponieważ nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na obszary Natura 2000 ani utraty cennych siedlisk. Nasadzenia zieleni mają charakter minimalizujący i poprawiający jakość zagospodarowania.

W celu ochrony dziko występujących zwierząt oraz ich siedlisk przed rozpoczęciem prac związanych z usuwaniem roślinności lub przygotowaniem terenu należy dokonać oględzin obszaru pod kątem występowania czynnych gniazd, nor, legowisk oraz innych miejsc rozrodu i schronienia zwierząt. Usuwanie drzew, krzewów lub wyższej roślinności zielnej należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków albo po uprzednim potwierdzeniu przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę przyrodniczą, że prace nie spowodują naruszenia zakazów obowiązujących wobec gatunków chronionych.

Powierzchnie czasowo naruszone podczas realizacji zjazdu, chodnika lub infrastruktury technicznej należy po zakończeniu robót uporządkować i, w miarę możliwości, biologicznie odtworzyć. Do nasadzeń należy wykorzystywać gatunki rodzime, dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych, z wykluczeniem gatunków obcych i inwazyjnych.

Roboty budowlane należy prowadzić w sposób ograniczający pylenie, emisję spalin i hałasu, w szczególności w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej przy ul. Makowej. Zaplecze budowy, miejsca postoju sprzętu oraz magazynowania materiałów należy organizować na powierzchniach już przekształconych i zabezpieczonych przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód.

7. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE

Rozważono następujące warianty:

Wariant 0 – brak realizacji ZPI

Wariant oznacza utrzymanie obowiązującego planu i dotychczasowej organizacji ruchu. Zachowane zostałyby obecne powierzchnie niezabudowane do czasu ewentualnej realizacji inwestycji na podstawie planu z 2007 r., lecz nie uzyskano by podstawy do planowanego zjazdu z Alei Jana Pawła II i inwestycji uzupełniającej. Uciążliwości komunikacyjne przy ul. Makowej oraz brak chodnika pozostałyby bez rozwiązania. Wariant jest korzystniejszy jedynie pod względem krótkoterminowego braku robót i potencjalnego uszczelnienia, ale mniej korzystny społecznie i akustycznie.

Wariant projektowany – zjazd z Alei Jana Pawła II i teren 1KDD

Wariant umożliwia uporządkowanie obsługi obiektu handlowego i ograniczenie ruchu przy zabudowie mieszkaniowej. Powoduje lokalne zajęcie gruntu i możliwe zwiększenie powierzchni utwardzonych, ale oddziaływania te są możliwe do ograniczenia przez retencję, nawierzchnie przepuszczalne i zielen. Jest to wariant preferowany, ponieważ najlepiej równoważy interes inwestora, interes publiczny i ochronę mieszkańców.

Wariant funkcjonalno-techniczny

Na etapie projektu budowlanego możliwe są alternatywy w zakresie dokładnego położenia zjazdu, geometrii układu wewnętrznego, miejsca strefy dostaw, sposobu odwodnienia i rozwiązań zieleni. Za najkorzystniejszy należy uznać wariant minimalizujący powierzchnie nieprzepuszczalne, zapewniający maksymalne odsunięcie źródeł hałasu od domów przy ul. Makowej oraz czytelne kierowanie ruchu z Alei Jana Pawła II. W przypadku równoważnych rozwiązań technicznych pierwszeństwo powinien mieć wariant z większą retencją i udziałem zieleni wysokiej.

Nie wskazuje się alternatywnej lokalizacji planu, ponieważ ZPI jest związany z konkretnym, istniejącym obiektem i potrzebą rozwiązania lokalnego problemu komunikacyjnego. Przeniesienie inwestycji do innej części miasta nie realizowałoby celu dokumentu.

8. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI PLANU I CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA

Analiza skutków realizacji ustaleń planu może być prowadzona w ramach okresowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w ramach bieżących zadań organów ochrony środowiska, zarządców dróg, przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego i służb miejskich.

Ze względu na charakter ZPI zaleca się monitorowanie przede wszystkim:

- sposobu wykorzystania nowego zjazdu i natężenia ruchu na ul. Makowej przed realizacją oraz po uruchomieniu nowego układu;
- dotrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i stanu nasadzeń;
- sprawności systemu odwodnienia, retencji i podczyszczania wód opadowych, zwłaszcza po deszczach nawalnych;
- występowania lokalnych zastoin lub spływu wód na tereny sąsiednie;
- dotrzymania standardów akustycznych na terenach zabudowy mieszkaniowej w razie stwierdzenia uciążliwości;
- stanu czystości terenu, miejsc gromadzenia odpadów i powierzchni parkingowych.

Pierwszą ocenę funkcjonowania układu komunikacyjnego wskazane jest przeprowadzić po zakończeniu robót i po ustabilizowaniu organizacji ruchu, nie później niż w ciągu 12 miesięcy od uruchomienia zjazdu. Kolejne analizy mogą być wykonywane co najmniej raz na cztery lata w ramach oceny aktualności dokumentów planistycznych, a wcześniej – w przypadku skarg, wypadków, podtopień lub podejrzenia przekroczenia standardów środowiska.

Nie ma potrzeby tworzenia odrębnego systemu monitoringu przyrodniczego dla obszaru planu. Stan środowiska będzie także oceniany w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki monitoringu wojewódzkiego należy interpretować jako tło regionalne, natomiast skuteczność ZPI w ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnych powinna być oceniana lokalnie.

9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Prognoza została sporządzona dla projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obejmującego obszar C21 w Darłówku Wschodnim. Teren ma powierzchnię około 0,64 ha i położony jest przy Alei Jana Pawła II, ul. Sportowej i ul. Makowej. Jest zagospodarowany i funkcjonalnie związany z działającym obiektem handlowym – sklepem Biedronka – oraz jego parkingiem, dojazdami i infrastrukturą. W sąsiedztwie, szczególnie przy ul. Makowej, występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Najważniejszym celem ZPI jest umożliwienie wykonania zjazdu z Alei Jana Pawła II. Dzięki temu część ruchu klientów i obsługi sklepu będzie mogła zostać przeniesiona z ul. Makowej na drogę o większym znaczeniu komunikacyjnym. Plan przewiduje również teren drogi dojazdowej 1KDD z chodnikiem. Oczekiwanym skutkiem jest zmniejszenie hałasu, spalin i konfliktów komunikacyjnych w pobliżu domów oraz poprawa bezpieczeństwa pieszych.

Plan zachowuje przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Ustala maksymalny udział zabudowy 25%, intensywność do 0,5, wysokość budynków do 8 m i budowli do 15 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%. Ostatni wskaźnik oznacza możliwość większego uszczelnienia niż w planie dotychczasowym. Wymaga to retencji wód opadowych, zachowania zieleni, stosowania nawierzchni przepuszczalnych tam, gdzie jest to możliwe, i niedopuszczania do spływu wód na działki sąsiednie.

Środowisko obszaru jest silnie przekształcone przez zabudowę i drogi. Nie występują tu cieki, zbiorniki wodne, złoża kopalin, obszary powodziowe, osuwiska ani cenne naturalne siedliska. Roślinność ma głównie charakter trawiasty i ruderalny. Mogą występować pospolite ptaki, owady i drobne ssaki. Podczas robót należy chronić gatunki objęte ochroną i nie prowadzić prac niszczących czynne gniazda.

Teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszański Pas Nadmorski”, lecz w jego zurbanizowanej części, poza pasem wydmy, jeziorami, lasami i dolinami rzek. Najbliższe obszary Natura 2000 znajdują się poza planem, w odległości około 1–2 km. Ze względu na małą skalę, istniejącą zabudowę, brak bezpośrednich powiązań siedliskowych i wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko plan nie będzie znacząco negatywnie oddziaływał na obszary Natura 2000.

W czasie budowy wystąpią przejściowe uciążliwości: hałas, pylenie, ruch pojazdów i naruszenie gruntu. Można je ograniczyć przez prowadzenie prac w dzień, zraszanie, używanie sprawnego sprzętu, zabezpieczenie materiałów i odpadów oraz dobrą organizację ruchu. Po zakończeniu robót najważniejszy skutek będzie korzystny – ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych przy ul. Makowej. W pobliżu nowego zjazdu ruch może nieznacznie wzrosnąć, ale będzie nakładał się na istniejący ruch Alei Jana Pawła II.

Prognoza nie stwierdza przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Warunkiem jest realizacja ustaleń planu i zaleceń dotyczących gospodarki wodami, zieleni, ochrony gleby, organizacji dostaw oraz rzeczywistego wykorzystania zjazdu od Alei Jana Pawła II jako podstawowego powiązania komunikacyjnego.

10. MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE I AKTY PRAWNE

- 1) 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 (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.).
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).
- 3) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.).
- 4) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.).
- 5) Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.).
- 6) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (ze zm.).
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r. poz. 335).
- 8) Uchwała nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (ze zm.; tekst jednolity przyjęty uchwałą nr XXXII/437/14 z dnia 18 marca 2014 r.).
- 9) Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030, przyjęta uchwałą nr VIII/100/19 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 28 czerwca 2019 r.
- 10) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, przyjęty uchwałą nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r.
- 11) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Darłowo, uchwała nr XIII/88/2024 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 19 grudnia 2024 r.
- 12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla jednostki strukturalnej C – Darłówek Wschodnie, uchwała nr IV/34/07 Rady Miejskiej w Darłowie z dnia 6 lutego 2007 r.
- 13) Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego obejmującego jednostkę strukturalną C – Darłówek Wschodnie, obszar C21, wraz z rysunkiem i uzasadnieniem.
- 14) Prognoza oddziaływania na środowisko ZPI Gminy Miasta Darłowo dla jednostki strukturalnej C – Darłówek Wschodnie – obszar C19, marzec 2026 r.
- 15) Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Roczna ocena jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim. Raport wojewódzki za rok 2025, Szczecin 2026.
- 16) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – dane dotyczące JCWP i JCWPd oraz map zagrożenia powodziowego.

- 17) Państwowy Instytut Geologiczny – PIB – dane dotyczące geologii, złóż kopalin, osuwisk i głównych zbiorników wód podziemnych.
- 18) Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska – Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody i Geoserwis.
- 19) Kondracki J., Geografia regionalna Polski, PWN, Warszawa.
- 20) Dokumentacja fotograficzna oraz wizja lokalna obszaru objętego ZPI.

Wniosek końcowy prognozy

Realizacja projektu ZPI C21 – przy zastosowaniu ustaleń planu i środków wskazanych w prognozie – nie powinna powodować znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko ani na obszary Natura 2000. Zmiana obsługi komunikacyjnej może przynieść trwały korzystny skutek dla mieszkańców ul. Makowej poprzez ograniczenie ruchu, hałasu i emisji w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.