

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	3
1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA OPRACOWANIA.....	3
2. CELE STUDIUM	5
3. ZAKRES OPRACOWANIA.....	5
4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE.....	7
II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU GMIN.....	7
1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU GMINY	7
1.1. Położenie	7
1.2. Funkcje gminy.....	8
1.3. Powierzchnia, gęstość zaludnienia.....	8
1.4. Powiązania komunikacyjne	8
1.5. Powiązania przestrzenno-gospodarcze i społeczne	8
1.6. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej.....	8
2. STAN I OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	9
2.1. Środowisko przyrodnicze - ogólna charakterystyka, powiązania z otoczeniem.	9
2.2. Surowce mineralne, zasady ich eksploatacji	20
2.3. Geomorfologia, warunki hydrogeologiczne, zasady ochrony wód podziemnych	21
2.4. Wody powierzchniowe, zasady ich ochrony	23
2.5. Gleby i sposoby ich ochrony	25
2.6. Warunki klimatyczne, atmosfera i zasady jej ochrony.....	26
2.7. Szata roślinna	26
2.8. Fauna	28
2.9 Ochrona środowiska przyrodniczego w gminie Dobra	29
3. KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU	37
3.1. Krajobraz otwarty	37
3.2. Krajobraz zabudowany.....	37
4. ŚRODOWISKO KULTUROWE	37
4.1. Strefy ochrony konserwatorskiej; zasady ochrony	37
4.2. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - zasady ochrony	41
4.3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w granicach zmiany studium (tożsamych z obszarem ograniczonego użytkowania proj. linii 220kV Krajnik-Glinki).....	43
5. STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	43
5.1. Użytkowanie terenu.....	43
5.2. Prawa własności gruntów.....	44
5.3. Główne elementy zagospodarowania terenu.....	45
6. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	48
6.1. Zaludnienie	48
6.2. Prognozy demograficzne	49
6.3. Zatrudnienie.....	50
6.4. Warunki mieszkaniowe	51
6.5. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w granicach zmiany studium (tożsamych z obszarem ograniczonego użytkowania proj. linii 220kV Krajnik- Glinki)	51
6.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy w granicach zmiany studium (tożsamych z obszarem ograniczonego użytkowania proj. linii 220kV Krajnik-Glinki).....	51
7. SIEĆ OSADNICZA I OBSŁUGA LUDNOŚCI	52
7.1. Kształtowanie sieci osadniczej	52
7.2. Infrastruktura społeczna.....	52

8.	INŻYNIERIA.....	54
8.1.	Zaopatrzenie w wodę.....	54
8.2.	Odprowadzenie ścieków.....	56
8.4.	Regulacja stosunków wodnych.....	57
8.5.	Elektroenergetyka.....	58
8.6.	Zaopatrzenie w gaz.....	59
8.7.	Zaopatrzenie w ciepło.....	60
8.8.	Telekomunikacja.....	61
9.	KOMUNIKACJA.....	62
9.1.	Ocena i wnioski ze stanu istniejącego.....	62
9.2.	Uwarunkowania rozwoju.....	63
9.3.	Kierunki rozwoju sieci transportowej w gminie.....	64
III.	ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY .66	
1.	STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA.....	66
1.1.	Jednostki strukturalno-przestrzenne.....	66
1.2.	Strefy funkcjonalne.....	68
2.	RODZAJE I ZAKRES DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH.....	73
2.1.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	73
2.2.	Obligatoryjne opracowanie planów miejscowych dla:.....	75
2.3.	Zadania ponadlokalne.....	75
2.4.	Opracowania uzupełniające.....	76
2.5.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (tożsamej z obszarem ograniczonego użytkowania proj. linii 220kV Krajnik-Glinki).....	76

I. WPROWADZENIE

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA OPRACOWANIA

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjęte Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r.
- Uchwała Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r., w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmująca zmianę terenu w obrębie Bezrzecze.
- Uchwała Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. obejmująca zmianę terenów w obrębach: Buk, Grzeczka, Skarbimierz, Stolec, Rzędziny.
- Uchwała Nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmująca zmiany w obrębach Skarbimierz i Rzędziny oraz w obrębie Wołczkowo.
- Uchwała Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmująca przebieg napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej NN 220kV Krajnik - Glinki.
- Uchwała Nr X/133/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, terenu w obrębie Dobra.
- Uchwała nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzeczka.
- Uchwała nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz Uchwała Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica.
- Uchwała nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezrzecze.

Dokumenty formalno – prawne:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233)
- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 z późn. zm.);

- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1275 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899);
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1326);
- ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1947);
- 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 2020 2021 r. poz. 283 2373 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1420 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774);
- Uchwała Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (j.t.: Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 1637 ze zm.);
- ~~Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko, przyjęta przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Uchwałą Nr XXVI/303/05 z dnia 19 grudnia 2005 r., z aktualizacją wynikającą z zapisów ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2009 r. Nr 84 poz. 712), przyjętą Uchwałą Nr XLII/482/10 z dnia 22 czerwca 2010 r. Strategia Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2030 przyjęta przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Uchwałą Nr VIII/100/19 z dnia 28 czerwca 2019 r.~~
- ~~Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przyjęty Uchwałą Nr XLV/530/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 19 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, sporządzony na podstawie koncepcji zagospodarowania przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, przyjętej Uchwałą XXXVIII/429/10 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 16 marca 2010 r. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego przyjęty uchwałą nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r.~~
- ~~Program Ochrony Środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012-2015 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2016-2019, przyjęty Uchwałą Nr XIII/142/11 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z 20 grudnia 2011 r., sporządzony na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska. Celem programu jest realizacja założeń dokumentów strategicznych kraju ze szczególnym uwzględnieniem Polityki ekologicznej Państwa. Jego istotą jest skoordynowanie z administracją rządową, samorządową (urząd marszałkowski, starostwa powiatowe, urzędy miast i gmin) oraz przedsiębiorcami i społeczeństwem działań zaplanowanych w programie. Ponadto program ma za zadanie wyznaczenie ram dla późniejszych przedsięwzięć, realizowanych w ramach programów sektorowych województwa, a także wskazywanie wytycznych do programów ochrony środowiska na poziomie powiatów, miast i gmin. Kolejnym celem jest zapewnienie efektywnego i sprawnego wykorzystania środków finansowych na działania wskazane w programie oraz umożliwienie i wspieranie pozyskiwania środków przez jednostki samorządowe~~

~~na realizację określonych zadań środowiskowych. Program ma także na celu dążenie do sukcesywnej poprawy stanu środowiska w województwie oraz ograniczenie negatywnego wpływu źródeł zanieczyszczeń na środowisko, ochronę i rozwój walorów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie jego zasobami z uwzględnieniem konieczności ochrony środowiska. Program ochrony środowiska województwa zachodniopomorskiego na lata 2016-2020 z perspektywą do 2024 przyjęty uchwałą nr XVI/298/16 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15.11.2016 r.~~

2. CELE STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wyprzedza sporządzanie planów miejscowych i ich praktyczne stosowanie. Określa ono politykę przestrzenną gminy, nadaje generalny kierunek dalszym opracowaniom planistycznym oraz pozwala na uzyskanie szerokiej akceptacji dla decyzji najważniejszych dla całej wspólnoty samorządowej.

Celem opracowania jest:

- określenie istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z rozwojem gminy,
- wyznaczenie obszarów objętych ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz ustalenie dla nich zasad użytkowania,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy, w tym rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- koordynacja planów miejscowych i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Cele powyższe wynikają bezpośrednio z przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, a pośrednio z innych ustaw oraz regulacji prawnych dotyczących kompetencji samorządów.

W studium uwzględniono uwarunkowania wynikające m.in. z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań ponadlokalnych.

Opracowanie studium obejmuje:

- tekst,
- rysunek w skali 1:15 000,
- dokumentację formalno - prawną.

3. ZAKRES OPRACOWANIA

Opracowaniem objęto obszar gminy Dobra, w granicach administracyjnych - 11027 ha wraz z ośrodkiem gminnym, z uwzględnieniem powiązań strukturalno - przestrzennych.

Przedmiotem zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. jest teren w obrębie Bezrzecze, położony po płd. stronie drogi Bezrzecze – Wąwelnica, z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotem zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. jest przeznaczenie terenów w obrębach: Buk, Grzepnica, Skarbimierzyce, Stolec, Rzędziny na cele rolnicze – upraw ogrodowych.

Przedmiotem zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r. jest przeznaczenie na cele rolnicze - upraw ogrodowych terenów w obrębach Skarbimierzyce i Rzędziny oraz obszar w obrębie Wołczkowo z przeznaczeniem na cele cmentarza komunalnego.

Przedmiotem zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r. jest wprowadzenie do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra schematu przebiegu napowietrznej dwutorowej linii elektroenergetycznej NN 220kV Krajnik - Glinki. Planowana inwestycja wynika z Planu rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną opracowanego przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S. A. Zgodnie z programem inwestycja zakwalifikowana została do grupy bezpieczeństwa pracy sieci w aglomeracji szczecińskiej. Realizacja ww. zadania służy poprawie bezpieczeństwa energetycznego kraju. Linia Krajnik-Glinki ma kluczowe znaczenie dla zagwarantowania stabilnych dostaw prądu do północnej i zachodniej Polski, a zwłaszcza województwa zachodniopomorskiego. Inwestycja jest odpowiedzią na rosnące potrzeby w zakresie energii elektrycznej w ujęciu regionalnym i krajowym, jak również potrzebę zapewnienia ciągłości dostaw energii elektrycznej o stałym napięciu i mocy biernej.

Przedmiotem zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr X/133/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. jest teren w obrębie Dobra, obejmujący działkę nr 304/61 oraz części działek nr 304/16 i 304/62, w części przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przedmiotem zmiany studium sporządzonej na podstawie:

- Uchwały nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica – jest zmiana pod rolniczą przestrzeń produkcyjną. W uchwale inicjującej zamierzeniem było dopuszczenie w ramach rolniczej przestrzeni produkcyjnej również ekstensywnej zabudowy gospodarczej i produkcyjnej związanej z prowadzeniem rolniczej gospodarki roślinnej i zwierzęcej, oraz na cele zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem działalności agroturystycznej. Uchwała dotyczy działek położonych w obrębie Grzepnica o nr ewid. 11/13, 13/1, 17, 19/1, 19/4, 68, 68/1, 69, 69/2, 70, 83/1, 85, 708/3, 695/2 oraz części działek 11/14 i 15. Z uwagi na zmianę decyzji wnioskodawcy w zakresie zmniejszenia terenów przewidzianych do zmiany względem uchwały o przystąpieniu, faktyczny zakres zmiany dotyczy działek nr 83/1, 85, 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 obręb Grzepnica. W dalszej części studium omawiane są tylko działki, co do których dokonano zmian w dokumencie studium. Pozostałe działki ujawnione są tylko w zakresie granic uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany i w tym zakresie ustalenia studium pozostają bez zmian – dotyczy to zatem działek nr: 11/13, 17, 19/4, 69, 69/2, 70, oraz części działek 11/14 i 15.
- Uchwały nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz Uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica – jest zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego pod funkcje produkcji i składów. Dotyczy działek nr 150 i 893 obręb Wąwelnica, których numery działek są zaktualizowane w stosunku do brzmienia uchwały inicjującej.
- Uchwały nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezrzecze – dla terenu dz. nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2 w zakresie wysokości zabudowy wielorodzinnej przy ul. Spółdzielców oraz dz. nr 254, 254/1, 255, 258, 259, 437/1, 437/2, 438, 439, 440, 441 w obrębie Wołczkowo oraz działki nr 27/1 w obrębie Bezrzecze - oznaczenie terenów zamkniętych MON.

4. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

Przy opracowaniu Studium wykorzystano następujące materiały:

- Inwentaryzację urbanistyczną gm. Dobra wykonaną w skali 1:10 000, w 1998 roku, zaktualizowaną i uzupełnioną w 2002 r.;
- Fizjografię wykonaną w II kw. 1999 roku wraz z rysunkiem w skali 1:10 000;
- Warunki glebowo-rolnicze wykonane w IV kw. 1998 roku wraz z rysunkiem w skali 1:25 000;
- Wytyczne archeologiczne - III kw. 1997 r.;
- Studium krajobrazu dla gminy - IV kw. 1996 r.;
- Skrócone Studium Ruralistyczne - 1994 r.;
- Wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – 1994 r.;
- Waloryzacja przyrodnicza - III kw. 1997 r.;
- Wnioski i postulaty składane przez instytucje i osoby prywatne;
- Podstawowe dane statystyczne wg miast i gmin za rok 1995, WUS Szczecin 1996 r. uzupełnione o dane z 2001 r.;
- Wnioski i postulaty składane przez Zarządy Gmin sąsiednich;
- Dane dla gminy Dobra, wynikające ze wstępnej koncepcji studium zagospodarowania przestrzennego województwa (IV kw.1996 r.);
- opracowanie ekofizjograficzne obejmujące obszary zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r.;
- opracowanie ekofizjograficzne obejmujące obszar zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r.
- Opracowanie ekofizjograficzne obejmujące obszar zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr X/133/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r.
- **Opracowanie ekofizjograficzne obejmujące obszary zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwał nr:**
 - IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica,
 - XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz Uchwałą Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica,
 - nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezrzecze,

II. UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU GMIN

1. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU GMINY

1.1. Położenie

Gmina Dobra Szczecińska położona jest w zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, w strefie przygranicznej. Należy do powiatu Police.

Graniczy:

- od strony zachodniej z Republiką Federalną Niemiec,
- od strony wschodniej z miastem Szczecin,
- od strony północnej i północnego wschodu z gminą Police,
- od strony południowej z gminą Kołbaskowo.

Ośrodek administracyjny gminy znajduje się w miejscowości Dobra, oddalonej od Szczecina o ok. 8 km. Na obszarze gminy znajduje się 13 miejscowości, z których do największych należą: Dobra, Bezzrecze, Mierzyn.

Gmina leży w zasięgu oddziaływania ośrodka subregionalnego – Szczecina.

1.2. Funkcje gminy

Główne funkcje gminy to: mieszkalnictwo, działalność usługowa, która w ostatnim okresie, ze względu na położenie gminy (strefa przygraniczna, bliskość miasta Szczecina) dynamicznie się rozwija, turystyka oraz rolnictwo, którego zakres i udział systematycznie maleje na korzyść dwóch pierwszych funkcji.

1.3. Powierzchnia, gęstość zaludnienia

Powierzchnia gminy wynosi 11027 ha, co daje jej 45 pozycję pod względem wielkości wśród gmin wiejskich woj. zachodniopomorskiego.

Wg danych Urzędu Gminy w Dobrej w 1998 r. ludność gminy liczyła 6902 osoby, na dzień 31 grudnia 2001 r. liczba ta wynosiła 8047 osób i dalej rośnie, co daje obecnie wskaźnik 73 osoby / 1 km² powierzchni ogólnej gminy i 10 miejsce wśród gmin wiejskich pod względem zaludnienia (średnia wojewódzka wynosi 99,2 osób / 1 km²).

1.4. Powiązania komunikacyjne

Do czynników zewnętrznych mających wpływ na układ komunikacyjny gminy należą przede wszystkim:

- funkcjonujące międzynarodowe przejście drogowe Lubieszyn - Linken,
- usytuowanie dużych i uciążliwych zakładów przemysłowych w Policach,
- projektowana przeprawa Police – Świąte,
- port,
- projektowane graniczne przejście drogowe Dobieszczyń – Hintersee oraz,
- położony w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodek o funkcji ponadregionalnej jakim jest miasto Szczecin.

Są to główne elementy generujące obecnie i w przyszłości ruch zewnętrzny o charakterze ponadgminnym, których uwzględnienie w powiązaniach i obsłudze komunikacyjnej wyższej rangi jest bezwzględnie konieczne.

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra zaprojektowano drogową obwodnicę zachodnią miasta Szczecina, która łączyć będzie gminę z drogami ruchu szybkiego: autostradą A-6 i pośrednio z autostradą A-3 (drogą ekspresową), od strony północnej poprzez przeprawę Police - Świąte podłączona będzie do drogi ruchu szybkiego S-3 /kierunek Świnoujście/ oraz S-6 /kierunek Gdańsk/. Drugą ważną inwestycją jest projektowana po nowym śladzie droga krajowa nr 10 do przejścia w Lubieszynie.

1.5. Powiązania przestrzenno-gospodarcze i społeczne

Gmina należy do powiatu polickiego, ale ze względu na brak dogodnych, bezpośrednich połączeń komunikacyjnych z miejscowością Police, jedynym istotnym i koniecznym powiązaniem jest obsługa administracyjna ludności.

Na terenie gminy Dobra zauważa się znaczny napływ ludności ze Szczecina.

Istotnym powiązaniem gminy z miastem Szczecinem jest uzależnienie mieszkańców gminy od codziennych dojazdów do zakładów pracy zlokalizowanych w mieście.

Gmina Dobra uzależniona jest od miasta Szczecina w zakresie szkolnictwa ponad podstawowego, specjalistycznej służby zdrowia, kultury itp.

Przygraniczne położenie gminy korzystnie wpływa na jej rozwój gospodarczy, powodując zwiększenie miejsc pracy, szczególnie w zakresie działalności usługowej.

1.6. Powiązania w zakresie infrastruktury technicznej

Miejscowości Bezzrecze, Mierzyn są częściowo zaopatrywane w wodę z sieci wodociągowej miasta Szczecina.

Ścieki sanitarne z terenu Bezzrecza odprowadzane są do systemu kanalizacji m. Szczecina.

Odpady komunalne z terenu gminy wywożone są obecnie na wysypisko w Sierakowie, gmina Police.

Przez południowo - wschodnią część gminy Dobra przechodzą linie napowietrzne NN (220 kV) i WN (110 kV) o znaczeniu ponadgminnym.

Aktualnie gmina Dobra zasilana jest siecią napowietrzną średniego napięcia (15 kV) z systemu elektroenergetycznego m. Szczecina.

Część linii SN ma powiązania z sieciami gmin sąsiednich, stwarzając w ten sposób możliwość dwustronnego zasilania.

Gmina Dobra zasilana jest gazem przewodowym średniego ciśnienia z miasta Szczecina.

Również w zakresie telekomunikacji występują powiązania gminy Dobra z miastem Szczecin.

2. STAN I OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

2.1. Środowisko przyrodnicze - ogólna charakterystyka, powiązania z otoczeniem.

Granice administracyjne gm. Dobra, zarówno państwowa, jak i gminne, na przeważającą długości są granicami sztucznymi. Przebiegają przez kompleksy leśne Puszczy Wkrzańskiej i niewielkie lasy w paśmie Kościno - Buk oraz przez użytki rolne. Granica państwowa dzieli również jezioro Stolsko.

Według podziału fizycznogeograficznego Polski J. Kondrackiego, gm. Dobra leży na obszarze podprovincji Pobrzeży Południowobałtyckich, w granicach makroregionu Pobrzeża Szczecińskiego.

Przez obszar gminy przebiega granica 2 mezoregionów (mniej więcej na linii Dobra - Wołczkowo):

1. Mezoregion Równiny Wkrzańskiej (313.23) - północna część gminy, wyróżnia się rozległymi obniżeniami torfowiskowymi, wykorzystywanymi jako użytki zielone lub stanowiącymi nieużytki (tereny podmokłe, bagienne) oraz kompleksem leśnym Puszczy Wkrzańskiej, urozmaiconej wydłami śródlądowymi i torfowiskami. Na obszarze tego mezoregionu, w granicach gmin Dobra i Police, znajduje się rezerwat przyrody „Świdwie”.
2. Mezoregion Wzgórz Szczecińskich (313.26) – południowa część gminy, obejmuje wysoczyznę moreny dennej. Dobre warunki glebowe tej części gminy powodowały do niedawna intensywny rozwój produkcji rolniczej. Obecnie ta część gminy charakteryzuje się dużą dynamiką i znacznymi rozmiarami przestrzennymi przekształceń środowiska, na skutek intensywnej urbanizacji terenów rolnych przyległych do Szczecina (Mierzyn, Bezrzecze, Wołczkowo) oraz leżących wzdłuż drogi tranzytowej Szczecin - Lubieszyn - Berlin (Mierzyn, Skarbimierzyce, Dołuje, Lubieszyn), a także samej wsi Dobra.

W koncepcji krajowej sieci ekologicznej ECONET - PL mezoregion Równiny Wkrzańskiej (w tym północna część gm. Dobra) wchodzi w skład obszaru o znaczeniu międzynarodowym p.n. „OBSZAR UJŚCIA ODRY” (01M). Rezerwat przyrody „Świdwie” i Puszcza Wkrzańska wraz z otaczającymi je terenami uznane zostały za biocentra tego obszaru węzłowego, tj. miejsca wyróżniające się największą koncentracją walorów przyrodniczych.

Po stronie niemieckiej (wzdłuż granicy państwowej) projektowany jest rezerwat przyrody „Gottesheide”. Docelowo, utworzony zostanie międzynarodowy rezerwat „Gottesheide - Świdwie”.

Puszcza Wkrzańska z terenami przyległymi wraz ze strefą przybrzeżną Zalewu Szczecińskiego (tj. cała gm. Nowe Warpno i części gmin: Police, Dobra i Szczecin) proponowana jest do objęcia ochroną, jako Park Krajobrazowy „Puszcza Wkrzańska”.

W skali lokalnej ważne są naturalne powiązania Puszczy Wkrzańskiej na obrzeżu gm. Dobra i Szczecina, z centrami różnorodności biologicznej, w ramach Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej (ESZM), poprzez Park Leśny Głębokie i Arkoński Park Le-

śny. We wschodniej części gm. Dobra jedynym łącznikiem z ESZM Szczecina jest mocno przekształcona dolina Bukowej.

W zewnętrznych powiązaniach przyrodniczych dotyczących obiegu wody na obszarze gm. Dobra i funkcjonowania rezerwatu „Świdwie”, bardzo ważną rolę odgrywa układ zlewniowy Gunicy, a w nim obszar zlewni jeziora Świdwie. Niewielki fragment tej zlewni z częścią jez. Stolsko leży na terytorium Niemiec. Jakość wód i stosunki hydrologiczne Gunicy oraz jezior Stolsko i Świdwie zależą tym samym od użytkowników zlewni po obu stronach granicy państwowej.

Gmina Dobra znajduje się w strefie szkodliwego oddziaływania zanieczyszczeń gazowych emitowanych do atmosfery przez Z.Ch. „Police”. Lasy w północno - wschodniej części gminy wykazują uszkodzenia na skutek emisji zanieczyszczeń przemysłowych i zakwalifikowane są do pierwszej strefy zagrożenia (w skali trójstopniowej, są to drzewa najmniej dotknięte oddziaływaniem zanieczyszczeń przemysłowych).

Główne powiązania przyrodnicze gm. Dobra z otoczeniem przedstawia w syntetycznym ujęciu rys. nr 1.

2.1.1. Charakterystyka przyrodnicza obszaru objętego zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXXIV/511/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r.

Obręb Bezrzecze

Północną i wschodnią granicę obszaru opracowania zmiany wyznaczają tereny leśne w zarządzie Nadleśnictwa Trzebież. Od południa teren graniczy z nieużytkowanymi gruntami rolnymi. Od strony zachodniej granicą opracowania jest istniejąca droga – ul. Nad Ruczajem.

Gleby

Przeważającą część obszaru opracowania stanowią użytki sklasyfikowane jako budowlane, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu przy zachodniej granicy opracowania i terenu w części środkowej, sklasyfikowanych jako Ps VI. Fragmenty te, pozostawione odłogiem, częściowo zadrzewione samosiewem, nie przedstawiają wartości rolniczej.

Lasy i zadrzewienia poza lasami

Środkowa i zachodnia część terenu opracowania, nie posiadająca klasyfikacji leśnej, jest silnie zadrzewiona z przewagą sosny zwyczajnej, dębu szypułkowego i brzozy brodawkowatej. Szczególnie w części zachodniej drzewostan przypomina zieleń leśną. Drzewa i krzewy rosną na zdegradowanych antropogenicznie gruntach. Znaczne ilości materiałów rozbiórkowych i ruin, nieużytkowane place i drogi utwardzone betonem lub asfaltem są pozostałością po poprzednim użytkowaniu i niekontrolowaną wywózką gruzu i śmieci.

Ochronie powinny podlegać najbardziej wyrośnięte i zdrowe egzemplarze drzew, bez wad rozwojowych, których pozostawienie przy zagospodarowaniu terenu przyczyni się do wzrostu wartości biocenotycznej i wizualnej miejsca.

Wody powierzchniowe

W części zachodniej obszaru zmiany studium znajduje się niewielkie oczko wodne, powstałe w wyniku wydobywania piasku na cele budowlane.

Oczko wodne jest całkowicie zdegradowane antropogenicznie. Woda jest silnie zanieczyszczona i zaśmieciona, nie ma tam fauny wodnej. Powierzchnia oczka jest w znacznej części porośnięta przez trzcinę pospolitą i pałkę szerokolistną. Jego brzegi porastają wierzby krzewiaste, a wyżej sosny zwyczajne i brzozy. Nie jest wartościowe pod względem przyrodniczym. Jego ewentualne wykorzystanie na cele ozdobne będzie wymagało wykonania prac oczyszczających i praktycznie całkowitej wymiany wody.

W granicach całego terenu, poza miejscami trwale utwardzonymi, występuje pospolita i częsta roślinność ruderalna.

Warunki hydrogeologiczne, zasady ochrony wód podziemnych

Teren opracowania znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych „Dolina Kopalna Szczecin” (GZWP 122), który posiada największe znaczenie dla mia-

sta Szczecina. W granicach terenu opracowania nie mogą być budowane oraz eksploatowane przedsięwzięcia mogące wywierać negatywny wpływ na obszar GZWP Nr 122. W rejonie usytuowania terenu opracowania zwierciadło wód podziemnych I poziomu występuje na głębokościach 5 m p.p.t. i głębiej.

W związku z taką lokalizacją, sytuowanie jakichkolwiek przedsięwzięć musi zostać poprzedzone określeniem ich wpływu na warunki gruntowo - wodne w granicach tego terenu, zgodnie z wymogami prawnymi dotyczącymi ochrony wód.

W jego granicach obowiązuje zakaz wykonywania nowych ujęć wód podziemnych, w tym na potrzeby zwykłego korzystania z wód, tj. na potrzeby własnego gospodarstwa domowego.

Ochrona środowiska przyrodniczego

W granicach terenu opracowania największą wartość biocenotyczną ma zieleń wysoka w której mogą bytować, żerować i odpoczywać ptaki leśne. W niektórych, starszych drzewach mogą gniazdować.

W granicach terenu opracowania nie ma siedlisk podlegających ochronie prawnej na podstawie Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. z 2001 r. Nr 92, poz. 1092).

Teren opracowania nie znajduje się w granicach obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W granicach terenu opracowania nie ma gatunków roślin podlegających ochronie na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 168, poz. 1764).

W granicach terenu opracowania mogą gniazdować ptaki podlegające ochronie na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r. (Dz. U. z dnia 11 października 2004 r.) w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną. Ptaki mogą gniazdować w granicach drzewostanu leśnego poza północną granicą opracowania i w części zachodniej terenu opracowania.

Teren opracowania w całości znajduje się w granicach proponowanego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego ZPK-I „Wzgórze Bezrzeckie”, który został zaproponowany w celu ochrony starodrzewia sosnowego z domieszką drzew liściastych oraz miejsc bytowania fauny.

Wg Nadleśnictwa Trzebież brak jest merytorycznych przesłanek do powoływania powyższej powierzchniowej formy ochrony przyrody. Średni wiek drzewostanów, które mają być objęte tą formą ochroną to 51 lat. Są to drzewostany sosnowe z domieszką brzozy, osiki i dębu szypułkowego rosnące na siedlisku boru mieszanego świeżego. Brak jest stanowisk roślin chronionych, czy cennych. Jedyne fragment drzewostanów, który można określić jako starodrzew, zajmuje 1,01 ha, co stanowi 3% powierzchni drzewostanów. Całość drzewostanów posiada już status ochronny, gdyż została uznana jako lasy ochronne wokół miast.

Teren objęty niniejszą zmianą studium stanowi niewielki fragment zaproponowanego ZPK-I, który wykracza poza uchwałę o przystąpieniu do zmiany studium. W związku z powyższym w aktualizacji studium należy zweryfikować propozycję utworzenia ZPK-I „Wzgórze Bezrzeckie”.

W granicach terenu opracowania nie ma proponowanych rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, wyznaczonych obszarów cennych przyrodniczo OC.

Teren opracowania nie znajduje się w granicach:

- obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000,
- specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000,
- projektowanych obszarów Natura 2000 wg wykazu Ministerstwa Środowiska.

W rejonie usytuowania terenu opracowania najbliższym obszarem Natura 2000 jest ustanowiony prawnie obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Jezioro Świdwie” PLB320006.

Północna granica terenu opracowania znajduje się w odległości ok. 6500 m od granicy obszaru Natura 2000 „Jezioro Świdwie”.

2.1.2. Charakterystyka przyrodnicza obszaru objętego zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.

Obręb Buk

Zmianą studium objęta jest część działki nr 25/1 i zachodnia część działki nr 53.

Objęta opracowaniem działka nr 25/1 znajduje się na północnym skraju miejscowości Buk, po stronie wschodniej drogi prowadzącej do miejscowości Rzędziny. Działka nie jest siedliskiem wodno-błotnym, nie ma tam podmokłości i zastoisk wody.

Przedmiotowa część działki nr 53 w przeszłości była użytkowana jako ogród działkowy. Nie stanowi ona siedliska wodno-błotnego, nie ma tam podmokłości i zastoisk wody. Nie rosną tam drzewa, ani krzewy. W granicach działki występują pospolite gatunki roślinności ruderalnej, nie ma roślin rzadkich i zagrożonych wyginięciem.

W granicach działki nr 25/1 i części działki nr 53 nie ma roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z dnia 16 października 2014 r., poz. 1409). Istniejąca tam roślinność nie tworzy żadnego siedliska przyrodniczego z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono płazów, gadów i ssaków. W rejonie omawianych działek stwierdzono przelatywanie pospolitych gatunków ptaków krajobrazu rolniczego, które tam nie gniazdowały.

Obręb Grzepnica

Opracowaniem objęta jest część działki nr 11/11 – obecnie części działek nr 11/15 i 11/17 – znajdująca się w północnej części Grzepnicy oraz działka nr 23/10 znajdująca się w środkowej jej części.

Działki nr 11/15 i 11/17 w znacznej części są użytkowane jako ogrody działkowe, w niewielkiej części w ich granicach znajdują się nieużytkowane grunty rolne. W granicach działek rosną owocowe gatunki drzew i krzewów, miejscami iglaste krzewy ozdobne i brzozy brodawkowate. Istniejąca roślinność, w tym drzewa i krzewy, nie tworzy żadnego siedliska przyrodniczego z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Działki nie stanowią siedlisk wodno-błotnych, nie ma tam podmokłości i zastoisk wody.

W środkowej części obrębu Grzepnica, opracowaniem objęta jest działka nr 23/10. W całości jest ona użytkowana jako ogrody przydomowe, znajdujące się w sąsiedztwie terenów zabudowanych. W granicach działki rosną ozdobne gatunki drzew i krzewów oraz gatunki owocowe. W granicach ogrodów znajdują się również altanki, a na skraju południowej części skład różnych materiałów pochodzenia antropogenicznego. Działka nr 23/10 nie jest siedliskiem wodno-błotnym, nie ma tam podmokłości i zastoisk wody. Istniejąca roślinność, w tym drzewa i krzewy, nie tworzy żadnego siedliska przyrodniczego z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

W granicach działek nr 11/15, 11/17 i 23/10 nie ma roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r., poz. 1409). W terenach tych działek nie występują płazy, gady i ssaki. Stwierdzono zalatywanie pospolitych gatunków ptaków krajobrazu rolniczego, które również zalatują na sąsiednie tereny zabudowane. Nie stwierdzono gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Obręb Skarbimierzyce

Opracowaniem objęta jest działka nr 36/2 oraz części działek nr 37 i 13/73, które w całości lub częściowo są użytkowane jako ogrody działkowe. Nieużytkowane grunty rolne są zaniedbane i porośnięte przez typowe zbiorowiska roślinne. Działki nie są siedliskami wodno-błotnymi, nie ma tam podmokłości i zastoisk wody. W ich granicach rosną wyłącznie owocowe gatunki drzew i krzewów. W terenach działek nie ma roślin ob-

jętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r., poz. 1409). Stwierdzone gatunki nie tworzą żadnego siedliska przyrodniczego z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

W granicach objętych opracowaniem działek nie występują płazy, gady i ssaki. Stwierdzono zalatywanie bogatek (ochrona ścisła) oraz bażantów (gatunek łowny).

Obręb Stolec

Opracowaniem objęta jest część działki nr 67/9 (obecnie działka nr 67/11), w południowej części miejscowości Stolec. Jest ona użytkowana jako przydomowy ogród i znajduje się w sąsiedztwie terenu zabudowanego.

W części działki rosną owocowe drzewa i krzewy, część jest przeznaczona pod uprawę warzyw, a w jej północno-zachodniej części znajduje się zagroda dla owiec.

W granicach działki stwierdzono pospolite i częste gatunki roślinności ruderalnej, które nie są objęte ochroną na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014r., poz. 1409). Istniejąca roślinność nie tworzy żadnego siedliska przyrodniczego z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Działka nie jest siedliskiem wodno – błotnym, nie ma tam podmokłości i zastoisk wody.

Nie stwierdzono płazów, gadów i ssaków. W granicach objętej opracowaniem części działki ptaki nie gniazdowały, natomiast przelatywały pospolite gatunki ptaków krajo-brazu rolniczego.

Obręb Rzędziny

Opracowaniem objęta jest południowa część działki nr 166/3, która w całości jest ogrodzona i użytkowana jako ogród przydomowy. W granicach tej działki nie ma roślin objętych ochroną gatunkową, rzadkich i zagrożonych wyginięciem. Na ogrodzonym terenie rosną ozdobne i owocowe gatunki drzew i krzewów, nie tworzące siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

Na terenie działki nie ma płazów i gadów. Przebywają za to zwierzęta przydomowe oraz znajdują się tam ule. Na terenie działki ptaki nie gniazdują, nie stwierdzono gatunków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

2.1.3. Charakterystyka przyrodnicza obszaru objętego zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r.

Obręb Skarbimierzycze

Obszar opracowania obejmuje część działki nr 13/57 w miejscowości Skarbimierzycze, położonej po stronie wschodniej drogi gruntowej prowadzącej w kierunku Mierzyna. Na obszarze tym znajdują się ogrody działkowe z altankami. Obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych Skarbimierzyc. W ich granicach rosną drzewa i krzewy owocowe oraz pochodzące z nasadzeń drzewa i krzewy ozdobne, jak np. świerki pospolite. Na obszarze opracowania rosną również bzy czarne.

W granicach działki nie ma cieków i zbiorników wodnych oraz innych ekosystemów wodnych i od wód zależnych. W granicach działki występują pospolite gatunki roślinności, typowe dla nieużytkowanych gruntów oraz terenów rolnych. Są to gatunki występujące na wielu stanowiskach w rejonie obszaru opracowania, nie są zaliczane do rzadkich i zagrożonych wyginięciem. W granicach działki występujące gatunki nie identyfikują siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono płazów, gadów i ssaków. Nie ma siedlisk wodno-błotnych i nie stwierdzono gatunków związanych z takimi siedliskami. Stwierdzono bezkręgowce, które nie są objęte ochroną gatunkową.

Na obszarze nie ma drzew starych i dziuplastych i w związku z tym siedlisk gatunków ptaków wykorzystujących takie biotopy. Stwierdzono, również w sąsiedztwie, pospolite

gatunki ptaków związanych z terenami zabudowanymi, ich sąsiedztwem, odgradami działkowymi i nieużytkowanymi gruntami.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody.

Obręb Rzędziny

Obszar opracowania obejmuje część działki nr 168/2 w miejscowości Rzędziny. Działka jest usytuowana przy drodze Rzędziny – Łęgi, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych. Działka w znacznej części, objęta opracowaniem, jest użytkowana jako warzywne ogrody działkowe. W jej granicach nie ma terenów zabudowanych, cieków i zbiorników wodnych oraz innych ekosystemów wodnych i od wód zależnych.

Przy zachodniej granicy obszaru opracowania, w formie rzędowej rosną kasztanowce zwyczajne, klony zwyczajne, jesiony wyniosłe i trzy dęby szypułkowe. Przy wschodniej granicy obszaru opracowania i wzdłuż biegnącej tam drogi, rosną w formie rzędowej kasztanowce zwyczajne i jesiony wyniosłe.

Obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006, dla którego obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie.

W obszarze tym, będącym ważną ostoją ptasią o randze międzynarodowej, przedmiotem ochrony jest 18 gatunków ptaków.

Obręb Wołczkowo

Obszar opracowania obejmuje działki nr 436/1 i 436/2 położone po stronie południowej ulicy Lipowej na skraju miejscowości Wołczkowo.

Obszar opracowania obejmuje nieużytkowane grunty rolne, w większości są porośnięte przez młode samosiewy drzew i krzewów gatunków liściastych. Na obszarze tym nie ma terenów zabudowanych, nie ma cieków i zbiorników wodnych. Południową jego granicę wyznacza suchy, niekonserwowany rów melioracyjny, w którym rośnie kilka olsz czarnych. W granicach obszaru nie ma drzew i krzewów objętych ochroną gatunkową oraz gatunków rzadkich i zagrożonych wyginięciem. W obszarze tym wszystkie istniejące drzewa i krzewy pochodzą z naturalnej sukcesji z terenów sąsiednich. Jednym z najliczniejszych gatunków drzew jest dąb szypułkowy, który jest typowy dla nieużytkowanych gruntów oraz czeremcha amerykańska, również typowa dla nieużytkowanych gruntów, która na obszarze występuje w formie drzewiastej i krzewiastej, uważana za jedną z najbardziej inwazyjnych w Polsce i jest zaliczana do roślin powodujących negatywne zmiany m.in. w ekosystemach leśnych. W południowej części obszaru występuje również róża dzika i głóg jednoszyjkowy. Dość licznie rosną tam również śliwy domowe.

Na obszarze nie stwierdzono roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 09.10.2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin. Drzewa i krzewy nie identyfikuje siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. W północnej części obszaru silnie rozprzestrzeniła się nawłóć kanadyjska, która jest zaliczana do roślin inwazyjnych, pięciornik rozłogowy, który jest typowy dla nieużytkowanych gruntów, zarośli i muraw oraz przytulia biała typowa dla terenów ruderalnych i zarośli. Licznie występuje prosienicznik szorstki jest typowy dla terenów ruderalnych i odłogów, babka lancetowata, jastrzębiec kosmaczek, kosmatka polna, szczaw rozpierzchły, rajgras wyniosły, pokrzywa zwyczajna, malina właściwa, trzcinnik piaskowy.

Na obszarze opracowania nie stwierdzono płazów i gadów, nie ma tam siedlisk korzystnych dla ich występowania. Stwierdzono nieobjęte ochroną gatunkową bezkręgowce.

Na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie nie stwierdzono gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Nie stwierdzono zalatywania ptaków szponiastych. Nie ma siedlisk wodno – błotnych, w związku z czym nie stwierdzono gatunków ptaków dla nich typowych. Na obszarze opracowania, jak też w sąsiedztwie, nie ma szczególnie atrakcyjnych żerowisk dla ptaków, w tym nie ma tam upraw rolnych, ogrodów warzywnych, sadów itp. W jego granicach i w sąsiedztwie, stwierdzono typowe gatunki ptaków, które są związane z zadrzewieniami, terenami zabudowanymi i nieużytkowanymi. Obszar opracowania nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody.

Obszary opracowania w miejscowościach Skarbimierzyce i Wołczkowo położone są w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 122 Dolina Kopalna Szczecin.

W granicach obszaru tego zbiornika obowiązuje ochrona warunków hydrologicznych zgodnie z decyzją Ministra Środowiska nr GOkdh/BJ /489-6153/98 z dnia 23.12.1998 r. Dla GZWP nr 122 została opracowana „Dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin”, zatwierdzona decyzją MOŚZNiL z dnia 23.12.1998 r., znak: DGkdh/BJ/489-6153/98. W 2011r. sporządzono dodatek do dokumentacji hydrogeologicznej określający warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 Dolina kopalna Szczecin. Dodatek ten został przyjęty zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15.12.2011r., znak: DGiKGhg-4731-40/6897/55559/11/MJ.

Zagospodarowanie przestrzenne obszaru opracowania nie może być sprzeczne z zapisami powyższych dokumentacji.

Ewentualne planowane zwiększone zużycie wody powinno być poprzedzone analizą zapotrzebowania na wodę uwzględniającą realizowane i zaplanowane inwestycje na całym obszarze GZWP Nr 122. Dopuszcza się pobór wód głębinowych wyłącznie na cele związane z ochroną cywilną.

Wg Mapy Hydrograficznej Polski, w części zachodniej i południowej obszaru opracowania w miejscowości Wołczkowo, pierwszy poziom wód gruntowych może występować na głębokości ok. 2 m p.p.t. Wg tej mapy, w części południowej obszaru i w rejonie rowu melioracyjnego, pierwszy poziom wód gruntowych może występować na głębokości ok. 1 m p.p.t.

W związku z powyższym, w zachodniej i południowej części obszaru opracowania mogą występować niekorzystne warunki gruntowo - wodne i z tego powodu jakiegokolwiek zainwestowanie terenu powinno zostać poprzedzone szczegółowymi badaniami geologicznymi.

2.1.4. Charakterystyka przyrodnicza obszaru objętego zmianą studium przyjętą Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r.

Obręb Wołczkowo

Obszar opracowania obejmuje obszary zwarte kompleksu leśnego stanowiącego własność Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Trzebież. Lasy te w przeważającej części występują na siedliskach typu BŚW i BMW z głównym udziałem gatunku świerka oraz sosny w strukturze drzewostanu. Jest to stosunkowo młody drzewostan mający około 50 lat i wykazujący się istotnie dużym stopniem zadrzewienia oraz pełnym zwarciem koron drzew.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania flory stanowiącej przedmiot ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

Obręb Dobra

Zmianą studium objęte są w znacznej części grunty leśne stanowiące własność Skarbu

Państwa i znajdujące się w zarządzie Nadleśnictwa Trzebież, a jedynie w niewielkim fragmencie dotyczy dróg publicznych i gruntów rolnych klas IV-VI.

Drzewostan ochronny, tworzący owy obszar leśny, porasta głównie siedliska borów świeżych oraz mieszanych świeżych (BŚW, BMŚW). Występująca monokultura sosnowa posiada duże wiekowe zróżnicowanie. Przy granicy z obrębem Wołczkowo las ten ma od 24 do 60 lat, zaś w dalszej części osiąga nawet 120 lat. Podobnie jak w obrębie Wołczkowo występuje duży stopień zadrzewienia oraz pełny i umiarkowany typ zwarcia koron drzewostanu.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania flory stanowiącej przedmiot ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

Obręb Redlica

Opracowaniem objęte są głównie tereny gruntów rolnych klas III-V omijając przy tym od strony wschodniej istniejące zabudowania miejscowości Wołczkowo-Folwark oraz Redlica. Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania flory stanowiącej przedmiot ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

Obręb Skarbimierzyce

Opracowaniem objęte są w przeważającej części grunty rolne klas III-V znajdujące się pomiędzy miejscowościami Dołuje i Skarbimierzyce. Przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza wykazała występowanie siedliska łągów lasów dębowo-wiązowo-jesionowych (91F0) o podtypie 91F0.1 wiązowo-jesionowym typowym i wykazującym słabe cechy siedliska łągowego. Na terenie danego siedliska dominuje w warstwie drzew jesion wyniosły, natomiast podszyt, który pokrywa 40% – 50% powierzchni, składa się głównie z bzu czarnego, głogu jednoszyjkowego oraz podrostu jesionu. Runo zdominowane jest przez śnieżyczkę przebiśnieg, ziarnopłon wiosenny, przetacznik ożankowy i trybulę leśną. Ogólna ocena obydwu płatów przedstawia się jako niezadowalająca, głównie ze względu na nieznaczną liczbę gatunków drzew charakterystycznych, młody wiek drzewostanu, widocznego przejawu gładowienia siedliska oraz widoczny mocnym przesuszeniem płatów. W granicach niniejszego siedliska stwierdzono występowanie niewielkiego skupienia również narażonej na wyginięcie kokoryczy drobnej, która objęta jest ścisłą ochroną na podstawie krajowych przepisów odrębnych.

Obręb Dołuje

Zmianą studium objęte są grunty rolne klas IV-VI na wschodnich obrzeżach niniejszego obrębu. Teren ten tworzą również rowy melioracyjne, miedze, zadrzewienia oraz roślinność szuwarowa. Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania flory stanowiącej przedmiot ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

Obręb Kościno

Obszar opracowania dotyczy obszarów użytkowanych rolniczo, na które składają się w zdecydowanej większości grunty orne oraz występujące na nich roślinność szuwarowa, synantropijna, miedze i zadrzewienia oraz roślinność wodna. Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji przyrodniczej nie stwierdzono występowania flory stanowiącej przedmiot ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

Ponadto w całym obszarze zmiany studium (tożsamym z obszarem ograniczonego użytkowania, tzw. pasem technologicznym o szerokości 50m – 25m od osi proj. linii 220kV Krajnik-Glinki w obu kierunkach) nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych oraz obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią.

2.1.5. Charakterystyka przyrodnicza obszaru objętego zmianą studium sporządzaną na podstawie Uchwałę Nr X/133/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach prawnych form ochrony przyrody. Obejmuje działkę nr 304/61 oraz części działek nr 304/16 i 304/62, położone wzdłuż ul. Granicznej w Dobrej, prowadzącej w kierunku wsi Płochocin. Obszar znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych.

Obszar opracowania obejmuje nieużytkowane grunty rolne, z niewielką ilością drzew i krzewów pochodzących z naturalnej sukcesji z terenów sąsiednich.

W granicach opracowania stwierdzono inicjalne murawy szczotlichowe w dwóch postaciach, pionierskiej, chrobotkowej z udziałem porostów oraz mchów i niewielkim udziałem roślin naczyniowych oraz typowej, o większym pokryciu roślinności zielonej, ze stałym udziałem chroscza nagołodygowego oraz szczawiu polnego. Występują one w mozaikowych kompleksach z murawami z jasiołcem piaszkowym oraz chronionymi kocankami piaszkowymi *Helichrysum arenarium*.

Poza zachodnią granicą opracowania znajduje się kompleks leśny z uprawą sosny, na obrzeżach z dębem szypułkowym, świadczący o potencjalnym siedlisku dąbrowy (*Quercetea robori-petraeae*). W runie dominuje śmiełek pogięty.

Kwaśne dąbrowy, już w bardziej klasycznym układzie pomorskiego lasu brzoźowo-dębowego stwierdzono w dwóch niewielkich, sąsiadujących ze sobą płatach zlokalizowanych w okolicy ulicy Szczęśliwej. Według Banku Danych o Lasach¹ są to wydzielania leśne 1j oraz 1k. Drzewostan ma tu charakter naturalny, spontaniczny, a dominantem są wiekowe dęby szypułkowe o obwodach sięgających ponad 3 metrów. W poszyciu liczne stwierdzono jarzab zwyczajny, kruszynę pospolitą, a w wydzielaniu 1k typową dla tych siedlisk na Pomorzu, objętą ochroną gatunkową lianę – wiciokrzew pomorski *Lonicera periclymenum*. W miejscach żyzniejszych poszycie i runo nawiązują do grądów (duży udział leszczyny i gajowca żółtego).

Wzdłuż ulicy Granicznej, w granicach opracowania zmiany, rośnie szpaler wartościowych dębów, które należy zachować.

Na murawach napiaskowych obszaru, obfitujących w gniazda mrówek, stwierdzono żerującego, objętego ścisłą ochroną, dzięcioła zielonego, a po zaobserwowaniu w okresie letnim rodziny, można stwierdzić, że lęgnie się w obrębie sąsiadującego zadrzewienia.

Na obszarze opracowania stwierdzono występowanie, objętej ochroną częściową, jaszczurki zwinki.

Obszar opracowania położony jest poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

2.1.6. Charakterystyka przyrodnicza obszaru objętego zmianą studium sporządzaną na podstawie uchwał Rady Gminy Dobra: nr IX/125/2015 z dnia 29 października 2015 r., nr XXII/301/2017 z dnia 30 marca 2017 r. i nr XXIII/313/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Zgodnie z podziałem na regiony fizyczno – geograficzne według J. Kondrackiego tereny objęte zmianą studium położone są w prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckiego, makroregionie Pobrzeża Szczecińskiego, w dwóch mezoregionach:

- Równiny Wkrzańskiej (Równina Policka) – obszary zmiany położone w obrębie Grzepnica,
- Wzniesień Szczecińskich – obszary zmiany położone w obrębie Bezrzecze, Wołczkowo, Wąwelnica i Mierzyn 2.

W żadnym z obszarów objętych zmianą Studium nie występują złoża surowców naturalnych, ani obszary czy tereny górnicze.

[Obszar zmiany studium objęty uchwałą nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. dotyczący terenów w Grzepnicy.](#)

Znaczna część tego obszaru zmiany obejmuje działki ewidencyjne nr 83/1, 85, 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 w obrębie Grzepnica. Przedmiotem opracowania zgodnie

¹ <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>

z uchwałą inicjującą jest przeznaczenie ww. działek na cele rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dopuszczeniem ekstensywnej zabudowy gospodarczej i produkcyjnej związanej z prowadzeniem rolniczej gospodarki roślinnej i zwierzęcej, oraz na cele zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem działalności agroturystycznej.

Rozległy obszar obejmujący działki ewidencyjne nr 83/1, 85, 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 w obrębie Grzeczica obejmuje tereny łąk i pastwisk położonych w sąsiedztwie Rowu Wołczkowskiego. Są to tereny podmokłe, poprzecinane licznymi rowami melioracyjnymi. W granicach obszaru występują pojedyncze zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne. Wszystkie działki objęte zmianą studium w obrębie Grzeczica (za wyjątkiem nr 83/1 i 85) znajdują się w Obszarze Specjalnej Ochrony (obszary ptasie) Natura 2000 Jezioro Świdwie (PLB320006). Dla tego obszaru został sporządzony plan zadań ochronnych. W granicach zmiany studium w rejonie działek 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 w obrębie Grzeczica zaobserwowano obecność gatunków chronionych ptaków, tj. A127 Żuraw *Grus grus* – będących przedmiotem ochrony w obszarze formy ochrony przyrody. W zakresie szaty roślinnej należy stwierdzić obecność łąk podmokłych (zwłaszcza w obszarach Natura 2000), poprzecinanych ciekami wodnymi, które stanowią atrakcyjne miejsce lęgowe m. in. dla chronionych gatunków ptaków. Hydroizobata wód podziemnych na tych terenach przebiega na głębokości maksymalnie 1 m p.p.t., a także grunty występujące na tych terenach charakteryzują się dobrą i średnią wodoprzepuszczalnością. Z uwagi na powyższe uwarunkowania, w zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą obejmującego działki nr 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 w obrębie Grzeczica należy uwzględnić ustalenia planu zadań ochronnych dla Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Jezioro Świdwie (PLB320006). Zagrożeniami istniejącymi dla żurawia *Grus grus* są zmiana sposobu uprawy, zasypywanie terenu, melioracje, osuszanie i wysychanie gruntów, zabudowa rozproszona oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne i telefoniczne oraz maszty i anteny telekomunikacyjne. Z zagrożeń potencjalnych należy wymienić zalesianie terenów otwartych (drzewa rodzime), sztuczne plantacje na terenach otwartych, drapieżnictwo, produkcja energii słonecznej i wiatrowej. Celem działań ochronnych jest utrzymanie liczebności populacji lęgowej gatunku na poziomie minimum 30-50 par. Utrzymanie niepogorszonego stanu ochrony gatunku i jego siedlisk lęgowych, żerowiskowych i odpoczynkowych na obecnym poziomie (FV), poprzez zachowanie właściwego stanu siedlisk kluczowych dla gatunku, optymalizację stosunków wodnych w całym obszarze Natura 2000 i doprowadzenie siedlisk żerowiskowych do stanu właściwego (przywrócenie użytkowania kośnego, kośno-pastwiskowego lub pastwiskowego na możliwie wszystkich łąkach i pastwiskach, utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów ornych). Minimalizacja zagrożeń poprzez redukcję liczebności inwazyjnych gatunków ssaków, lisów, oraz eliminację ryzyka trwałego kalectwa lub śmierci powodowanych przez napowietrzne linie elektroenergetyczne, farmy wiatrowe i wielkopowierzchniowe farmy fotowoltaiczne.

Na omawianym obszarze zidentyfikowano również obecność Bociana białego *Ciconia ciconia*, dla którego istniejące zagrożenia są analogiczne jak w przypadku żurawia, natomiast do zagrożeń potencjalnych zaliczyć można jeszcze dodatkowo takie czynniki jak: intensyfikacja rolnictwa, zaniechanie/brak koszenia oraz zmiana składu gatunkowego (sukcesja), która może powodować zmniejszanie się arealu żerowisk i noclegowisk na skutek zaniechania użytkowania rolnego gruntów, prowadzącego do ekspansji roślinności wysokiej i degradacji zbiorowisk trwałych użytków zielonych na rzecz innych siedlisk, niekorzystnych dla gatunku. Jednocześnie należy zauważyć, że nie chodzi tutaj o przekształcanie gruntów rolnych na grunty orne. Celem działań ochronnych jest utrzymanie liczebności populacji lęgowej gatunku w obszarze Natura 2000 na poziomie przynajmniej

15 par. Zachowanie właściwych dla gatunku warunków żerowiskowych (utrzymanie siedlisk łąk, pastwisk, gruntów ornych i nieużytków). Poprawa oceny parametru "stan siedliska" w zakresie wskaźnika "bazy pokarmowej" poprzez doprowadzenie siedlisk żerowiskowych do stanu właściwego (przywrócenie użytkowania kośnego, kośno-pastwiskowego lub pastwiskowego na możliwie wszystkich łąkach i pastwiskach, utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów ornych). Poprawa oceny parametru "perspektywy ochrony" z U1 na FV, poprzez minimalizowanie zagrożeń, w tym eliminację ryzyka trwałego kalectwa lub śmierci powodowanych przez napowietrzne linie elektroenergetyczne i farmy wiatrowe.²

Z uwagi na podmokłość gruntów obszarów objętych zmianą w tym rejonie jest tam możliwe występowanie takich gatunków płazów jak żaba jeziorkowa *Pelophylax lessonae*, żaba trawna *Rana temporaria*, czy też kumak nizinny *Bombina bombina*.

W zakresie szaty roślinnej obszary w obrębie Grzepnica znajdują się w sąsiedztwie siedlisk leśnych, stanowiących cenne lasy ochronne o bogatej strukturze i urozmaiconym drzewostanie.

Na terenach znajdujących się w obszarze Natura 2000 dominują siedliska boru mieszanego świeżego z dominacją sosny zwyczajnej (wiek 41-57 lat) z niewielkim udziałem świerku pospolitego i brzozy brodawkowatej. W warstwie krzewów częste są: jarzębina, kruszyna i leszczyna, a w zielnej – siódmaczek leśny, konwalijka dwulistna, pszeniec zwyczajny, kosmatka owłosiona, trzcinnik leśny, kostrzewa owcza, borówka czarna i brusznica oraz orlica. Warstwę mszystą tworzą: rokitnik pospolity, widłoząb falisty, gajnik lśniący i płonnik strojny. W bogatej warstwie runa najliczniejszy udział mają: borówka czarna, trzcinnik leśny, konwalijka dwulistna i brusznica. W obrębie Grzepnica w lasach występują również zwierzęta łowne ze znaczną przewagą dzików i jeleni, ale też występują sarny i daniela. Zwierzyna drobna reprezentowana jest głównie przez lisy, ale również spotkać można jenoty czy borsuki. Ptactwo łowne stanowią głównie bażanty i gołębie grzywacze.

Obszary zmiany studium w obrębie Grzepnica nie są zagospodarowane kubaturowo ani nie występują tam napowietrzne linie elektroenergetyczne czy też farmy fotowoltaiczne. Na terenach objętych zmianą użytkowanie jest rolnicze – tereny są wykorzystywane głównie jako pastwiska dla zwierząt. Zasadniczym celem powinno być zatem utrzymanie zagospodarowania tego terenu w obecnym kształcie z jednoczesnym zaniechaniem zabudowy, czy też działań osuszających grunty oraz intensyfikacji rolnictwa polegającej na przekształceniu gruntów rolniczych na grunty orne.

[Obszar zmiany studium objęty uchwałą nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz Uchwała Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. dotyczący terenu w Wąwelnicy.](#)

Obszar zmiany w Wąwelnicy stanowi teren już zainwestowany pod zakład produkcyjny. Powierzchnia zabudowy obecnie wynosi niemal 60% powierzchni terenu objętego zmianą studium. Pozostała część terenu zagospodarowana jest na place związane z zakładem. Występuje na terenie roślinność wyłącznie ruderalna, związana ze środowiskiem całkowicie przekształconym przez człowieka.

[Obszar zmiany studium objęty uchwałą nr XXIII/313/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. dotyczący terenów w obrębach Mierzyn2, Wołczkowo i Bezzecze.](#)

Działki nr 254, 254/1, 255, 258, 259, 437/1, 437/2, 438, 439, 440, 441 w obrębie Wołczkowo stanowią teren wojskowy z zakazem wstępu. Obszar ten nie jest zabudowany kubaturowo. Roślinność występująca na tym obszarze jest spontaniczna, nieurządzona

² Na podstawie: Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006

o charakterze ruderalnym z dominacją młodych drzew gatunków olszy, sosny zwyczajnej, topoli i brzozy. W sąsiedztwie obszaru znajdują się kompleksy leśne Nadleśnictwa Trzebież, z dominującym gatunkiem sosny zwyczajnej.

Obszar działki 27/1 obręb Bezrzecze jest ogrodzony i również niedostępny dla postronnych, z uwagi na uwarunkowania własnościowe – teren wojskowy. Obszar jest pokryty roślinnością samosiewną – występują młode drzewa z gatunków brzozy, wierzby, olszy. We wschodniej części obszaru znajduje się staw wodny, który może stanowić miejsce lęgowe dla gatunków płazów czy też ptaków. Na północ od tego obszaru znajduje się niewielki kompleks leśny boru mieszanego świeżego (sosna zwyczajna), wchodzącego w skład lasów ochronnych (miasto Szczecin).

2.2. Surowce mineralne, zasady ich eksploatacji

Jedynym udokumentowanym złożem na terenie gminy jest złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Wąwelnica”, położone na wschód od Wąwelnicy, na zachodnim zboczu wału Wołczkowo - Stobno. Powierzchnia złoża udokumentowanego w kat. C₂ wynosi 23,5 ha. Po wstępnym rozpoznaniu jego zasoby określono na 3 993 tys. m³. Występujący w złożu surowiec nadaje się do produkcji grubo- i cienkościennych wyrobów ceramiki czerwonej.

Eksploatacja surowców ilastych ze złoża Wąwelnica byłaby kolizyjna z ochroną gleb i zachowaniem estetycznych walorów krajobrazowych. Przy obecnym trendzie zapotrzebowania na surowce ilaste ceramiki budowlanej, uruchamianie eksploatacji nie ma należytych podstaw ekonomicznych.

W kilku miejscach prowadzona jest dzika, okresowa eksploatacja piasku dla potrzeb lokalnych. Większość dawnych wyrobisk uległa stopniowej renaturalizacji, część wymaga przeprowadzenia zabiegów rekultywacyjnych, w części z nich znajdują się nieurządzone składowiska odpadów (Łęgi, Stolec, Buk, Dobra).

Za rejon prognozowane do udokumentowania złóż kruszywa dla potrzeb lokalnych, uważa się fragment wzniesień przy szosie Buk - Stolec, na wysokości Rzędzin oraz rejon starej żwirowni na płn. od Dobrej.

Szeroko występujące na obszarze gminy torfy, posiadają wstępne rozpoznanie zasobów i cech jakościowych. Złóża torfów występują w obrębie zlewni Gunicy, na płn. od Dobrej oraz w dolinie Małej Gunicy i obniżeniach Rowu Wołczkowskiego. Jest to surowiec niskiej jakości, który nie znajduje zastosowania poza wykorzystaniem ściółkowym i nawozowym. Ze względu na rolę w retencjonowaniu zasobów wodnych, podejmowanie wydobycia torfu jest nieuzasadnione.

Jedynie złożo sfagnowego torfu wysokiego, znajdujące się w niewielkiej odległości od jeziora Stolsko, zawiera torfy o cechach torfu borowinowego i może być wykorzystywane dla potrzeb balneologicznych. Zasoby bilansowe tego złoża wynoszą 148 tys. m³.

W obszarze zmiany studium dotyczącym przebiegu linii elektroenergetycznej (tożsamym z obszarem ograniczonego użytkowania, tzw. pasem technologicznym o szerokości 50 m – 25 m od osi proj. linii 220kV Krajnik-Glinki w obu kierunkach) nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Zasady eksploatacji

1. Punkty eksploatacji kruszywa (głównie piaski) w kilku dzikich wyrobiskach powinny stać się podmiotem prawnym, działającym w oparciu o koncesję eksploatacyjną, wydaną przez starostę powiatu.
2. Zlikwidować dzikie składowiska odpadów w wyrobiskach poeksploatacyjnych oraz wprowadzić ich pełną rekultywację.
3. Przeprowadzić specjalistyczny zwiad geologiczny w rejonie Buku - Rzędzin i Dobrej Szczecińskiej, w celu udokumentowania nowych złóż kruszywa dla potrzeb lokalnych.
4. W obrębie stref ochrony archeologicznej eksploatacja surowców mineralnych podlega zasadom obowiązującym w tych strefach

2.3. Geomorfologia, warunki hydrogeologiczne, zasady ochrony wód podziemnych

Rzeźba terenu gminy Dobra Szczecińska (układ głównych form terenu), różnicuje obszar gminy na pasmowo (południkowo) ułożone rejony wzniesień, rozdzielone płaskodennymi dolinami Małej Gunicy, Gunicy i Rowu Wołczkowskiego.

Układ ten pozostaje w ścisłej zależności od budowy geologicznej obszaru gminy i do układu tego dopasowała się (z modyfikacjami) sieć hydrogeologiczna:

- wał wzniesień wzgórz kemowych (część zachodnia, wzdłuż granicy),
- dolinę Małej Gunicy,
- wał glaciektoniczny Stobno - Wołczkowo z przyległymi półkami wysoczyzny morenowej Dołuj i kępą kemową Dobrej - Płochocina,
- równinę gumieniecką,
- zachodni skłon rynny jeziora Głębokie.

Na płn. jednostki te zamyka nizina doliny Gunicy (12 - 15 m n.p.m.) przechodząca w misę jeziora Świdwie.

W budowie geologicznej obszaru gminy wyróżniają się dwa elementy strukturalne: glaciektonicznie spiętrzony wał stobniański oraz głęboka kopalna rynna jeziora Głębokie. Obszar gminy różnicuje się pod względem warunków hydrogeologicznych.

1. Północna część gminy - użytkowy poziom wodonośny występuje płytko, w przypowierzchniowych osadach wodonośnych. Z reguły nie posiada izolacji, a jego występowaniu towarzyszy szeroko rozprzestrzeniająca się strefa bezpośredniego zasilania odpowierzchniowego. Strefa alimentacji (zasilania) rozciąga się szerokim pasem od Rzędzin i Buka, poprzez Łęgi w rejon Grzepnicy i Płochocina. Ciągnie się również wąskim pasem od Dobrej po Wołczkowo oraz w pasie wzniesień przygranicznych od Buka po Lubieszyn i dalej na pld. po jezioro Kościńskie.
2. Pozostały obszar gminy zajmują powierzchniowo osady słabo- przepuszczalne, izolujące poziom użytkowy

Rejon Rzędzin i Łęgów to strefa o bardzo wysokim stopniu zagrożenia zasobów jakościowych wód podziemnych. Rejon Stolca należy do obszaru praktycznie pozbawionego użytkowego poziomu wodonośnego.

Płytkie występowanie użytkowego poziomu wodonośnego wiąże się ze szczególnym zagrożeniem przenikania zanieczyszczeń z ognisk powierzchniowych.

Degradacja zasobów jakościowych (znacznie podwyższona zawartość związków azotu) spowodowała wyłączenia lokalnego ujęcia wody w **Rzędzinach**.

Nieczynne jest również ujęcie w **Stolcu**. Nie zlikwidowane studnie grożą przenikaniem zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej.

W północnej części gminy, w **Grzepnicy**, znajduje się podstawowe ujęcie, którego produkcja wody zapewnia zaopatrzenie dla Dobrej, Stolca, Rzędzin, Łęgów i Grzepnicy. Ujęcie na terenie dawnego PGR-u może dostarczać wody do wodociągu zbiorczego razem z ujęciem podstawowym.

Studnie ujęcia w Grzepnicy zabezpieczone są strefą ochrony bezpośredniej. Brak jest natomiast opracowanej i zatwierdzonej strefy ochrony zasobowej (pośredniej).

W płn. części gminy znajduje się ujęcie w **Buku**. Warstwa użytkowa jest odizolowana. Ujęcie nie posiada strefy ochrony pośredniej.

Zaopatrzenie w wodę Dobrej Szczecińskiej wspomaganie jest pracą ujęcia na fermie o wydajności 52 m³/h.

Ujęcie w Wołczkowie (pracuje jedna studnia) ujmuje wody z głębokości 27 m. W południowej części gminy ujęciami liczącymi się w zbiorowym zaopatrzeniu w wody pitne są ujęcia w Dołujach i Skarbimierzycach. Ujęcie w Dołujach zaopatruje w wodę miejscowości: Dołuże, Wąwelnicę, Redlica, Kościno i Lubieszyn.

Dla płn. części gminy podstawę zaopatrzenia stanowią ujęcia w Grzepnicy i Dobrej, to dla części pld. rolę taką spełniać winno zespolone ujęcie Dołuże - Skarbimierzyce.

Rozbudowa tych ujęć, obowiązkowe wprowadzenie stref ochronnych i właściwe zagospodarowanie rejonu ujęć, warunkuje zaopatrzenie terenu gminy w wodę.

Ujęciem niewykorzystywanym w zaopatrzeniu w wodę, a wymagającym odnowienia poboru, jest ujęcie w Mierzynie (Spółdzielnia „Iskra”), którego zatwierdzone zasoby eksploatacyjne wynoszą 100 m³/h. Wysokie są również zasoby eksploatacyjne ujęć: Mierzyn RSP (58 m³/h) i Mierzyn - masarnia (43 m³/h).

Przy rozwijającej się zabudowie pomiędzy Kościnem a Dołujami, może okazać się potrzebne reaktywowanie pracy ujęcia w Kościecie.

Podsumowując warunki wykorzystania i ochrony zasobów wód podziemnych na terenie gminy można powiedzieć, iż fakt posiadania w chwili obecnej wystarczających zasobów (roczna produkcja wody z ujęć wodociągowych wynosi ca 550 tys. m³), przystąpienia konieczność uzyskania w przyszłości większych ilości wody (rozbudowa ujęć) i konieczność ochrony zasobów jakościowych (wprowadzanie stref ochronnych).

Wschodnia część gminy znajduje się na obszarze rozległej, zasobnej w wodę struktury hydrogeologicznej rozciągającej się ku północy na obszarach gmin: Dobra, Kołbaskowo, Police i m. Szczecin. Jest to jeden z głównych zbiorników wód podziemnych w Polsce, Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin, zakwalifikowany do obszarów wymagających wysokiej ochrony (OWO). W granicach GZWP Nr 122 na terenie gminy Dobra znajdują się miejscowości: Bezrzecze, Grzeczyn, Mierzyn, Redlica, Skarbimierzycy Sławoszewo, oraz część m. Wołczkowo.

Całkowita powierzchnia zbiornika, sięgająca poza granice gminy, wynosi 151,0 km². Zbiornik wyznaczono stosując następujące kryteria: wydajność studni powyżej 70 m³/h, wydajność ujęcia powyżej 10000 m³/d, przewodność powyżej 10 m²/h oraz dobra jakość wód, nadających się do picia bez uzdatniania lub wymagające tylko prostego uzdatniania. Zasoby odnawialne tego zbiornika są równe zasobom dyspozycyjnym i wynoszą 37,4 tys. m³/d. Tworzą go dwa poziomy wodonośne, międzyglinowy górny i dolny, zbudowane z piasków czwartorzędu. Strop warstw wodonośnych zalega na głębokości od 30 do 50 m ppm, a spąg na głębokości od 45 do 75 m p.p.m.

Negatywny wpływ na wody podziemne może mieć również niewłaściwie prowadzona działalność rolnicza, przejawiająca się nadmiernym nawożeniem pól, stosowaniem środków ochrony roślin i nieurządzonymi wylewiskami gnojowicy.

Zasady ochrony wód podziemnych

1. Niewskazane jest wprowadzanie rozległych powierzchni zabudowy w strefach alimentacji (zasilania) odpowierzchniowej wód podziemnych ze względu na występowania sypkich gruntów, dobrze przepuszczalnych, które stanowią (jak ma to miejsce w pñ. części gminy) płytki poziom użytkowy wód podziemnych lub też pozostają w kontakcie hydraulicznym z użytkową podglinową warstwą wodonośną.
2. Konieczne jest wprowadzenie stref ochrony zasobowej dla ujęć wód podziemnych w: Grzeczyn, Dobrej, Buku, Bezrzeczu, Dołujach, Skarbimierzycach. Określenie zasięgu stref ochronnych dla ww. ujęć, stworzy podstawę zabezpieczenia zasobów wód pitnych w gminie. Wskazywane obecnie strefy rozbudowy ujęć są propozycją, która wymaga szczegółowej analizy hydrogeologicznej. Na tereny objętych proponowanymi strefami winno ograniczać się lokalizowanie obiektów trwałych a w przypadku ich realizacji konieczne jest odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz ograniczenie zainwestowania do budownictwa jednorodzinne, rozproszonego o małej intensywności oraz usług nieuciążliwych.
3. Ze względu na korzystne warunki hydrogeologiczne ujęcia wody w Grzeczyn możliwe jest jego rozbudowa. Lokalizacja nowych studni winna być poprzedzona szczegółową analizą warunków zasilania i przepływu wód podziemnych oraz zasad ochrony zbiornika tych wód.
4. W przypadku reaktywowania poboru na ujęciach w Mierzynie i Wołczkowie wymagają one uporządkowania stanu technicznego i stałego dozoru eksploatacyjnego. Bez uporządkowania (w tym stan prawno - własnościowy) tych ujęć, stale postępująca rozbudowa Mierzyna, Bezrzecza i Wołczkowa spowoduje w najbliższym czasie cał-

kowe wyłączenie możliwości poboru wód (choćby w wypadkach awaryjnych) z tych zasobnych ujęć.

5. Nieczynne ujęcia w Łęgach, Rzędzinach, Stolcu i Kościniu winny być poddane zabezpieczeniu, ze szczególnym zwróceniem uwagi na studnie eksploatacyjne. Pozostawienie niezabezpieczonych otworów studziennych stwarza bowiem możliwość intensywnej migracji zanieczyszczeń w obręb warstwy wodonośnej.
6. Ze względu na realizowaną i perspektywiczną zabudowę mieszkaniową w rejonie Kościna, należy rozważyć możliwość reaktywowania pracy ujęcia w tej miejscowości.
7. Obszar GZWP nr 122 podlega bilansowaniu rezerw zasobowych wody w oparciu o „Dokumentację hydrogeologiczną zasobów dyspozycyjnych wód podziemnych dla obszaru lewobrzeżnej części Odry”, zatwierdzoną decyzją Nr GOkdh/BJ/489-6151/98 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14.09.1998 r.

Ewentualne planowane zwiększone zużycie wody powinno być poprzedzone analizą zapotrzebowania na wodę uwzględniającą realizowane i zaplanowane inwestycje na całym obszarze GZWP Nr 122. Dopuszcza się pobór wód głębinowych wyłącznie na cele związane z ochroną cywilną. Ewentualne lokalizowanie inwestycji w tym rejonie stwarza konieczność wcześniejszego określenia ich wpływu na warunki wodne, zgodnie procedurami określonymi w przepisach dotyczących ochrony wód. Dotyczy to przede wszystkim składowania śmieci i odpadów bytowo-gospodarczych bezpośrednio na gruncie bez utwardzonego i uszczelnionego podłoża, zrzutów ścieków do gruntu czy budowania dużych obiektów przemysłowych.

2.4. Wody powierzchniowe, zasady ich ochrony

Wody powierzchniowe zajmują 149 ha, tj. 1,4 % obszaru gminy (wg P.O.D.G. i K. w Policach - 1999 r.), z tego:

- wody płynące - 4 ha;
- wody stojące - 50 ha;
- rowy - 95 ha.

Do wód powierzchniowych należą, zarówno naturalne, jak i sztuczne ciek i zbiorniki wodne:

- rzeka Gunica z Małą Gunicą i Rowem Wołczkowskim,
- rzeka Bukowa ze Stobnicą,
- Kanały (BY, Bolków - Łęgi, Jezioro - Łęgi, Rzędziny I, Rzędziny II) i rowy melioracyjne,
- jeziora (Stolsko, Łęgowskie, Kościńskie) oraz śródpolne i śródleśne oczka wodne;
- stawy rybne i potorfia wypełnione wodą.

Według podziału hydrograficznego Polski, gm. Dobra znajduje się w obrębie 3 głównych obszarów zlewniowych:

- Odry - nr 123 i 121
- Zalewu Szczecińskiego - nr 301
- Wkry - nr 417

Największy obszar gminy leży w dorzeczu Odry, obejmującej zlewnię Gunicy oraz zlewnię Stobnicy, obszar określany również jako zlewnia Bukowej.

W zlewni Zalewu Szczecińskiego leży najmniejsza część gminy. Jest to północny skrawek Puszczy Wkrzańskiej, znajdujący się na północ od jez. Stolsko.

Do zlewni Wkry należą 2 niewielkie fragmenty gminy w jej zachodniej części (na zachód od Buka i na południe od Kościna).

W granicach gm. Dobra nie ma większych, naturalnych cieków i zbiorników wodnych. Przeważający obszar gminy odwadniany jest przez Gunicę i jej prawobrzeżne dopływy: Małą Gunicę i Rów Wołczkowski.

Z obszaru gminy Dobra, Gunica zasilana jest Małą Gunicą i Rowem Wołczkowskim oraz systemem rowów melioracyjnych, łączących się z Gunicą lub z jez. Świdwie, poprzez główne kanały melioracyjne (m.in. BY, Bolków - Łęgi, Jezioro - Łęgi, Rzędziny I, Rzędziny II).

Zbiornik retencyjny „Żurawie” wybudowany na powierzchni 70 ha (w granicach rezerwatu Świdwie) pełnić ma funkcję buforu dla substancji biogenych (związki azotu i fosforu), spływających do jez. Świdwie oraz umożliwiać regulację poziomu wody w jeziorze, a tym samym utworzyć większą powierzchnię życiową dla bytujących tam ptaków.

Gmina Dobra charakteryzuje się bardzo niskim wskaźnikiem jeziorności. Wynosi on 0,29 % i kształtuje się znacznie poniżej średniej b. woj. szczecińskiego, wynoszącej 2,17 %. Na obszarze gminy znajdują się 3 jeziora o powierzchni powyżej 1 ha, liczące łącznie 32,3 ha:

- Stolsko - położone w pasie granicznym, na zachód od Stolca; całkowita powierzchnia jeziora - 92 ha, w granicach Polski - 28,5 ha; głębokość - 7 m; brzegi jeziora - płaskie, podmokłe, dostępne lokalnie w parku w Stolcu, otoczone lasami lub zadrzewione i zakrzaczone, w strefie przybrzeżnej - pas trzciny.
- Łęgowskie - położone na północ od Łęgów, przepływowe dla kanału Bolków – Łęgi; powierzchnia 2,4 ha; głębokość 1,1 m; brzegi niedostępne, podmokłe, zalesione lub zakrzaczone.
- Kościńskie - położone jest w lasach pasma przygranicznego, na północ od Kościna, powierzchnia 1,4 ha, od kilku lat jezioro wysycha.

W południowej części gminy znajdują się liczne zagłębienia bezodpływowe, wypełnione wodą, o charakterze oczek. W wyniku zmian użytkowania terenu (zabudowa) i zakłócenia stosunków wodnych w ich najbliższym otoczeniu, wiele tych zbiorników wodnych zanika (wysychają lub zarastają).

W północnej części gminy, pomiędzy Bolkowem a Łęgami, znajdują się stawy potorfowe, z których największy stanowi zbiornik o powierzchni 1,8 ha, głębokości 1,1 m.

Na wschód od wsi Stolec znajdują się przedwojenne stawy rybne, obecnie nieużytkowane.

Powyższe drobne zbiorniki wodne, oczka oraz stawy potorfowe i rybne, są ważnymi elementami sieci hydrograficznej, zwłaszcza w krajobrazie ubogim w wody powierzchniowe i stanowią ostoje fauny hydrolubnej.

Zasady ochrony wód powierzchniowych

1. Należy uporządkować gospodarkę wodno - ściekową na obszarze całej gminy, a szczególnie w zlewni jez. Świdwie, m.in. poprzez skanalizowanie wszystkich miejscowości gminy. W maksymalnym stopniu należy wyeliminować odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.
2. Objąć monitoringiem stanu jakościowego główne cieką dopływające do jez. Świdwie.
3. Realizować inwestycje pozwalające na retencjonowanie wody w celu utrzymania odpowiedniego poziomu wody w jez. Świdwie oraz zwiększenia uwilgotnienia ekosystemów lądowych w otoczeniu rezerwatu przyrody „Świdwie”.
4. Ewentualne wykorzystanie jez. Stolsko do zagospodarowania rekreacyjnego winno być poprzedzone wykonaniem oceny stanu czystości wód i podatności zbiornika na degradację, z uwzględnieniem jego oddziaływania na hydrologię Gunicę i jez. Świdwie.
5. Stawy - potorfia znajdujące się pomiędzy Bolkowem i Łęgami, ze względu na duży stopień unaturalnienia i ostoje fauny, powinny pozostawać w stanie naturalnym.
6. Nieużytkowane stawy rybne k/Stolca wymagają poprawy jakości wód w celu wyeliminowania zagrożenia zanieczyszczenia wód Gunicę i jez. Świdwie (bezpośredni kontakt hydrauliczny podczas wysokich stanów wody w stawach).
7. Zachować naturalne zbiorniki wodne we wsiach, na ogół zanikające w wyniku zarastania lub wysychania (Skarbimierzyce, Lubieszyn, Stolsko, Mierzyn, Kościno) oraz

śródpolne i śródleśne oczka wodne odgrywające ważną rolę w funkcjonowaniu ekosystemów polnych i leśnych.

2.5. Gleby i sposoby ich ochrony

Największy udział w strukturze użytkowania gruntów mają użytki rolne.

Zajmują one 6,9 tys. ha, tj. 62 % powierzchni geodezyjnej gminy (wg Pow. ODGK w Policach - 1999 r.). W strukturze użytków rolnych dominują grunty orne (zajmują 4,5 tys. ha, tj. 66 % powierzchni UR) nad użytkami zielonymi (2,4 tys. ha, tj. 34,2 % powierzchni UR).

Wśród gruntów ornyczych dominują gleby średnie (IVa, IVb) zajmujące łącznie prawie 42 % ich powierzchni, z przewagą gleb IVa klasy bonitacyjnej. Duży jest udział gleb słabych i b. słabych (V, VI), zajmujących łącznie 40 % powierzchni gruntów ornyczych, ze znaczną przewagą gleb V klasy bonitacyjnej, stanowiących prawie 30 % ogólnej powierzchni gruntów ornyczych. Udział gleb dobrych (IIIa, IIIb) wynosi 17 % powierzchni gruntów ornyczych, z przewagą gleb III klasy bonitacyjnej.

Wśród użytków zielonych dominują gleby średnie (III, IV), zajmujące łącznie 62 % ich powierzchni, ze znaczną przewagą gleb IV klasy bonitacyjnej. Wśród użytków zielonych słabych i b. słabych dominują gleby V klasy bonitacyjnej (32 % powierzchni użytków zielonych).

Największy areal gruntów ornyczych posiadają obręby: Dobra (591 ha),

Rzędziny (360 ha), Kościno (346 ha), Stolec (339 ha) oraz Łęgi (334 ha), w których łącznie występuje prawie 44 % wszystkich gruntów ornyczych gminy.

Udział użytków zielonych w obrębach: Buk, Dobra, Grzepnica, Sławoszewo i Wołczkowo wynosi około 50 % (od 47,79 % dla Wołczkowa do 54 % dla Grzepnicy).

W gminie Dobra zaznaczają się 2 obszary o zróżnicowanych warunkach glebowych, związanych z budową geologiczną, ukształtowaniem terenu, warunkami wodnymi i klimatycznymi. Są to gleby równin jeziorno - zastoiskowych w północnej części gminy (użytki zielone i słabe gleby gruntów ornyczych) i gleby wysoczyzny morenowej w części południowej (przewaga gleb dobrej jakości na gruntach ornyczych).

Zasady ochrony gleb

1. Gleby wysokiej jakości (gleby II, IIIa, IIIb, IVa klasy bonitacyjnej), stanowiące rozległe, zwarte kontury, powinny być chronione przed przeznaczeniem na cele nierolnicze, w tym także na cele inwestycyjne, zwłaszcza pod zabudowę.
2. Strefy gleb wysokiej jakości pokrywają się na ogół z rejonami o korzystnych pod zabudowę warunkach gruntowo - wodnych. Wykorzystując tereny rolnicze pod zabudowę należy w pierwszej kolejności wypełniać wolne działki siedliskowe w obrębie istniejącego zainwestowania.
3. W strefie zagrożenia gleb erozją wodną, wymagane jest stosowanie odpowiednich zabiegów przeciwoerozyjnych. Należy odtwarzać dawne pasy zadrzewień śródpolnych, mogących pełnić funkcje wiatrochronne i przeciwoerozyjne.
4. Gleby o niskiej jakości (V, VI klasa bonitacyjna), mało wydajne powinny być przeznaczone pod zalesienie, w pierwszej kolejności w strefach alimentacji wód podziemnych, na terenach podatnych na erozję gleby, w strefie wododziałowej wód powierzchniowych, na terenach o wysokim stopniu zagrożenia zasobów jakościowych wód podziemnych, a zwłaszcza na obszarach bezpośrednio przylegających do kompleksów leśnych.
5. Na użytkach zielonych powinno być przywrócone użytkowanie rolnicze, zwłaszcza koszenie traw i wypas bydła. Dotyczy to łąk i pastwisk w rozległych dolinach Małej Gunicy i Rowu Wołczkowskiego, gdzie obok funkcji produkcyjnej, wzbogacają bioróżnorodność korytarzy ekologicznych i stref faunistycznych oraz sprzyjają naturalnej retencji wody.
6. Należy zachować wszelkie oczka wodne, tereny podmokłe i torfowiska w obrębie użytków rolnych, jako naturalne zbiorniki wodne o dużym znaczeniu ekologicznym.

2.6. Warunki klimatyczne, atmosfera i zasady jej ochrony

W podziale byłego województwa szczecińskiego na krainy klimatyczne, wg Cz. Koźmińskiego, gm. Dobra należy do VII Krainy Goleniowsko - Pyrzyckiej, obejmującej również obszary położone na zachód od Odry.

Generalnie, klimat tego obszaru kształtuje się pod wpływem częstego napływu oceanicznych mas powietrza. Główne parametry meteorologiczne tej krainy są następujące:

- średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,5 - 8,0 °C, w okresie wegetacyjnym 13,6 - 14,0 °C, w okresie V - VII 15,0 - 15,6 °C;
- średnia roczna suma opadów wynosi 500 - 600 mm, w okresie wegetacyjnym 350 - 400 mm;
- długość okresu wegetacyjnego wynosi średnio 217 - 224 dni;
- początek okresu wegetacyjnego przypada średnio na dni 31.III. - 5.IV., a koniec 3 - 5. XI.;
- pierwsze przymrozki średnio występują ok. 25.X., ostatnie ok. 25.IV.;
- długość okresu bezprzymrozkowego wynosi ok. 180 - 185 dni, co w zestawieniu z długością okresu wegetacyjnego stwarza pewne niebezpieczeństwo wymarzania niektórych roślin, szczególnie wczesnych warzyw

Na obszarze gminy dominują w ciągu roku wiatry z kierunku południowo - zachodniego i zachodniego. Najczęściej notowane są wiatry wschodnie.

Z punktu widzenia stałego przebywania człowieka, najkorzystniejszymi warunkami topoklimatycznymi charakteryzuje się południowa i południowo - wschodnia część gminy. Są to tereny wysoczyznowe, płaskie lub pagórkowate, dobrze nasłonecznione i przewietrzane, o małej wilgotności powietrza.

Północna część gminy (rozległe obniżenia dolin Małej Gunicy, Rowu Wołczkowskiego i misy jez. Świdwie) charakteryzuje się mniej korzystnymi lub niekorzystnymi warunkami topoklimatycznymi.

Istotny wpływ na kształtowanie się niekorzystnych warunków pogodowych, mają zanieczyszczenia gazowe emitowane do atmosfery przez przemysł. Emitorem zanieczyszczeń przemysłowych o zasięgu ponadlokalnym są Z.Ch. „Police”. Podczas wiatrów wiejących z tego kierunku (najczęściej występują wiosną), północna część gminy znajduje się w zasięgu szkodliwego oddziaływania zanieczyszczeń emitowanych przez ten zakład.

2.7. Szata roślinna

2.7.1. Lasy i zadrzewienia poza lasami

Lasy i zadrzewienia zajmują 2 412 ha, w tym lasy 2 357 ha, zadrzewienia 55 ha, tj. 22 % powierzchni geodezyjnej gminy (wg Pow. ODGK w Policach - 1999 r.).

Największe zwarte kompleksy leśne znajdują się w północnej i północno - wschodniej części gminy (na północ od Stolca w kierunku Dobieszczyna i na północ od Grzepnicy w kierunku Węgornika). Są to południowe fragmenty Puszczy Wkrzańskiej. Duży kompleks lasu rozciąga się wzdłuż granicy państwowej, od Kościna do Buka. W środkowej części gminy znajdują się niewielkie enklawy lasu :

- wzdłuż dróg Dobra - Wołczkowo i Dobra - Grzepnica
- na zachód od Bezrzecza na piaskach wydmy o pow. ok. 8 ha projektowany jako użytek ekologiczny

Ekosystemy leśne reprezentowane są przez 10 siedliskowych typów lasu:

- siedliska borów: Bśw - bór świeży, Bw - bór wilgotny, Bb - bór bagienny;
- siedliska borów mieszanych: Bmśw - bór mieszany świeży, Bmw - bór mieszany wilgotny;
- siedliska lasów mieszanych: Lmśw - las mieszany świeży, Lmw - las mieszany wilgotny;
- siedliska lasów: Lw - las wilgotny, Ols - ols olszowy, Olsj - ols jesionowy

Największą powierzchnię zajmują siedliska borów mieszanych Bmśw, dominujące w Puszczy Wkrzańskiej.

W drzewostanie prawie wszystkich typów siedlisk, panującym gatunkiem jest sosna, występująca we wszystkich przedziałach wiekowych i nadająca lasom charakter monokulturowy.

Na rozległych terenach użytków zielonych, nad naturalnymi ciekami i rowami melioracyjnymi w północnej części gminy, zadrzewienie i zakrzaczenie uczestniczy w retencjonowaniu i kształtowaniu bilansu wodnego oraz stanowi ostoje drobnej zwierzyny.

Do ważniejszych skupisk zadrzewień należą:

- a/ starodrzew parkowy w Bezzreczu, Dobrej, Grzecznic, Kościńcu, Rzędzinach, Skarbimierzycach, Stolcu;
- b/ zadrzewienie przydrożne - obejmuje kilkadziesiąt odcinków, różnej długości alej i szpalerów, utworzonych przy drogach głównych i śródpolnych. Skład gatunkowy zadrzewień jest bardzo zróżnicowany. Dominują aleje kasztanowców, licznie występują aleje klonowe, lipowe, jesionowe, dębowe, częste są zadrzewienia z gatunków mieszanych, kilka tworzą drzewa owocowe
- c/ starodrzew przykościelny - dominuje drzewostan liściasty. Zachowany jest w części lub w całości w Bezzreczu (kasztanowce, lipy), Buku (lipy), Dobrej (klony, robinie akacjowe), Dołujach (lipy), Mierzynie (lipy, kasztanowce), Stolcu (świerki, robinie akacjowe, na niektórych drzewach bluszcz), Wąwelnicy (kasztanowce, lipy), Wołczkowie (lipy, świerki);
- d/ starodrzew cmentarny - dominuje drzewostan liściasty, w różnym stanie zachowania, głównie lipy i kasztanowce: w Dołujach, Kościńcu i Wołczkowie. Wiele drzew porasta bluszcz pospolity.

Zasady ochrony

1. Lasy należy użytkować zgodnie z ich funkcją i chronić przed przeznaczeniem na cele nieleśne. W obrębie lasów nie dopuszczać do zainwestowania nie związanego z ochroną i powiększaniem zasobów leśnych. Dopuszcza się przystosowanie enklaw lasów wśród istniejącej zabudowy mieszkaniowej, intensywnie penetrowanych przez mieszkańców (osiedle „Młodość” w Bezzreczu, Mierzyn), do funkcji parkowej i rekreacyjnej.
2. Do zalesienia wskazuje się tereny mało urodzajnych gleb, jeżeli nie zostały uwzględnione w programie zagospodarowania na cele rolnicze lub przeznaczone pod zabudowę, m.in. gleby słabe bonitacyjnie sąsiadujące z kompleksami leśnymi, znajdujące się w strefach alimentacji wód podziemnych, na terenach o wysokim stopniu zagrożenia zasobów jakościowych wód podziemnych, na terenach zagrożonych erozją.
3. Bezwzględnie należy chronić przed zalesieniem śródleśne użytki zielone i torfowiska w celu wzbogacenia bioróżnorodności lasu i zachowania zróżnicowanych ekosystemów stref faunistycznych.
4. Niektórym partiom lasu otaczającym cenne przyrodniczo torfowiska lub proponowane użytki ekologiczne albo zespoły przyrodniczo - krajobrazowe, zwłaszcza stanowiących lasy łąkowe, należy nadać status lasów wodochronnych (las wokół stawów potorfowych, jeziora Łęgowskiego, torfowisk wysokich, na południe od Węgornika, lasów łąkowych „Grzeпа” i wokół jez. Kościńskiego).
5. Szczególnej ochronie przed swobodną penetracją turystyczną podlegają lasy w strefie ochronnej miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych - dwie ostoje orlika krzykliwego w Puszczy Wkrzańskiej. Obowiązuje tu zakaz dokonywania zmian obejmujących wycinanie drzew i krzewów, prowadzenie robót melioracyjnych, wznoszenie obiektów, urządzeń i instalacji oraz innych prac mających wpływ na ochronę miejsc rozrodu i regularnego przebywania gatunków chronionych, a także zabrania się przebywania poza miejscami wyznaczonymi.
6. Należy zachować wszelkie zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, śródłąkowe, wzdłuż cieków i otaczające oczka wodne, jako ważny element stabilizacji ekologicz-

nej krajobrazu, zwłaszcza na terenach słabo zalesionych (wspomagają naturalną retencję wody, stanowią ostoję drobnej zwierzyny, pełnią funkcję przeciwoerozyjną, wzbogacają monokulturowy krajobraz).

7. Należy zachować wszelkie zadrzewienia przydrożne (okazalsze aleje proponowane są do ochrony, jako pomniki przyrody) oraz wprowadzić lub odtworzyć zadrzewienie wzdłuż dróg: Kościno - Dołuje, Dołuje - Wąwelnica, Dołuje - Stobno, Bezrzecze - Wołczkowo (funkcja wiatrochronna - przeciwoerozyjna, walor krajobrazowy).
8. Należy zachować wszelkie zadrzewienia śródlądowe. W niektórych wsiach znajdują się pozostałości drzewostanu parkowego ze starodrzewem, stanowiące fragmenty dawnego założenia parkowo - dworskiego (Grzepnica, Buk - obecnie las), okazałe aleje, szpalery drzew i pojedyncze drzewa przy drogach i placach wiejskich - niektóre okazy proponowane są do uznania za pomniki przyrody. Ochronie podlega starodrzew przykościelny i cmentarny (walory kulturowe, krajobrazowe, ekologiczne).
9. Parki zabytkowe (Bezrzecze, Dobra, Kościno, Rzędziny, Skarbimierzyce, Stolec) wymagają uporządkowania i ochrony według wskazań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Stan zachowania drzewostanu parkowego i występowanie wielu drzew o rozmiarach pomnikowych kwalifikuje te obiekty przyrodnicze do odtworzenia dawnej funkcji.

2.7.2. Zbiorowiska łąkowe oraz murawowe

Zbiorowiska łąkowe i murawowe stanowią jeden z ważniejszych elementów krajobrazu. Największe kompleksy łąk znajdują się między Bolkowem a Łęgami oraz na terenach przylegających do Łęgów a także na północ od Buka. Są dość ubogie pod względem florystycznym.

W obniżeniach terenu wykształcają się łąki umiarkowanie i okresowo wilgotne. Występuje tu zespół ostrożeńca warzywnego i rdestu wężownika z rzadkim gatunkiem roślin jakim jest kozłek lekarski.

Na wschód od Bolkowa znajduje się wilgotna łąka, w obniżeniach której występuje szuwar trzcinowy i szuwar turzycowy. Występują tu różnego rodzaju turzycy w tym turzycy nitkowate – gatunek rzadki.

W bardziej suchych miejscach wykształciły się łąki świeże kośne i pastwiska. Spotkać tu można storczyk krwisty – roślinę chronioną.

Rozległe łąki i pastwiska między Bukiem, Płochocinem, Dobrą, Łęgami i Bolkowem są obecnie nieużytkowane. Występuje tam centuria pospolita – gatunek częściowo chroniony.

Na południe od rezerwatu Świdwie występują rozległe łąki wykształcone na torfowiskach niskich, porośnięte w większości trzciną pospolitą z udziałem pokrzywy zwyczajnej. W obniżeniach oraz przy rowach występuje olsza czarna.

Zasady ochrony:

Objąć ochroną pozostałości ekosystemów łąkowych i mokradłowych: torfowisko koło Stolca

- torfowisko wysokie koło Rzędzin
- łąka turzycowa koło Płochocina z turzycą dwustronną
- torfowisko wysokie koło Lubieszyna z wełnianką pochwowatą

2.8. Fauna

Przeprowadzona inwentaryzacja faunistyczna w gminie Dobra (dane z „Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra” z 1999 r) dowodzi, że w jej obrębie istnieje kilka obszarów charakteryzujących się bardzo wysokimi walorami przyrodniczymi. 15 gatunków bezkręgowców i kręgowców znajduje się na Europejskiej Czerwonej Liście Zwierząt a 46 gatunków – na Polskiej Czerwonej Liście Zwierząt. Większość z nich to gatunki objęte ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz prawo łowieckie i o rybactwie śródlądowym.

Najcenniejszymi elementami fauny na terenie gminy Dobra są awifauna oraz gady i płazy.

Na obszarze gminy wyodrębniono 33 elementarne strefy faunistyczne, mające istotne znaczenie dla:

- bezkręgowców - m.in. ważki, motyle, prostoskrzydłe, pajęczaki
- ichtiofauny - zaobserwowano 12 gatunków ryb
- herpetofauny - stwierdzono występowanie 11 gatunków płazów i 5 gatunków gadów
- awifauny lęgowej, przelotowej i zimującej - na obszarze gminy gniazduje, bytuje lub pojawia się w trakcie migracji lub sporadycznie co najmniej 214 gatunków ptaków
- teriofauny - stwierdzono występowanie co najmniej 49 gatunków ssaków

Niektóre z tych stref wzajemnie się nakładają lub uzupełniają dlatego też wyodrębniono 11 węzłowych zbiorczych stref faunistycznych.

Zbiorcze strefy faunistyczne:

1. Jezioro Świdwie wraz z wpadającą do niej i wypływającą rzeką Gunicą oraz kompleksem lasów Puszczy Wkrzańskiej i gruntów ornych otaczających rezerwat
2. Jezioro Stolsko wraz z otaczającym go pasem lasów Puszczy Wkrzańskiej
3. Stawy rybne w Stolcu
4. Jezioro Pepowo
5. Tereny podmokłe leżące na obszarze Puszczy Wkrzańskiej, obejmujące jeziora, oczka śródpolne, śródleśne, glinianki, tereny podmokłe śródleśne, cieki wodne
6. Nieużytkowane stawy rybne oraz śródpolne i śródleśne oczka wodne położone w dolinie Małej Gunicy w sąsiedztwie Lubieszyna, Dołuj, Kościna, Dobrej, Buku, Rzędzin i Łęgów
7. Jezioro Kościno wraz z oczkami wodnymi śródleśnymi położonymi pomiędzy Lubieszynem i Kościnem
8. Dawne stawy rybne położone pomiędzy między Bolkowem i Łęgami
9. Obszar oczek wodnych śródpolnych w sąsiedztwie Bezzrecza, Skarbimierzyc i Mierzyna
10. Kompleks lasów Puszczy Wkrzańskiej pomiędzy Węgornikiem i Grzepnicą
11. Tereny rolnicze wokół Stolca i Rzędzin

W obszarze gminy można wyróżnić kilka korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym, regionalnym lub ponadregionalnym ważne dla poszczególnych grup zwierząt:

- rzeka Gunica – korytarz lokalny (od jez. Stolsko poprzez jez. Świdwie dalej Gunicą do Odry) odgrywający ważną rolę, łącząc dolinę Odry z terenami gminy a w szczególności z jez. Świdwie oraz z doliną Randawy
- system Małej Gunicy – od Kościna przez Lubieszyn, Dobrą, Łęgi i Bolków
- system kanałów od Wąwelnicy i Dołuj przez Wołczkowo do Sławoszewo
- rzeka Bukowa - ciek łączący obszar gminy z doliną Odry; jedno ze źródeł rzeki Bukowej (ważny korytarz ekologiczny Szczecina) znajduje się w okolicach Mierzyna
- Puszcza Wkrzańska – korytarz lokalny, regionalny i ponadregionalny (gmina leży na obrzeżu Puszczy)

Na terenie gminy zlokalizowane są 3 obwody łowieckie, w których występują wiele gatunków łownych.

2.9 Ochrona środowiska przyrodniczego w gminie Dobra

2.9.1 Obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną

Znaczna część obszaru gminy objęta jest różnymi formami ochrony środowiska, na podstawie ustawy o ochronie przyrody, o lasach, prawie wodnym i o ochronie dóbr kultury.

1. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

R – I rezerwat przyrody „Świdwie”

powołany na podstawie Zarządzenia MOŚiZN z dnia 17.11.1988 r (M.P. Nr 32, z dnia 12.12. 1988, poz. 292), o łącznej powierzchni 891,28 ha.

Obejmuje obszar płytkiego, zarastającego trzciną jeziora eutroficznego oraz przylegające do nich trzcinowiska i łąki, niewielkie obszary pól uprawnych a także obszar zbiornika „Żurawie”. W granicach gminy Dobra znajduje się zachodnia część rezerwatu.

Jest to ważny teren lęgowy ptactwa wodno-błotnego (23 gatunki zaliczone do Europejskiej i Polskiej Czerwonej Listy Zwierząt) oraz miejsce bytowania 2 gatunków ssaków z Czerwonych List Zwierząt; 1 gatunek ważek i 6 gatunków motyli (z Europejskiej i Polskiej Czerwonej listy Zwierząt).

Wskazania konserwatorskie i planistyczne:

- należy sporządzić plan ochrony rezerwatu,
- zachowanie zarastającego jeziora Świdwie oraz przyległych lasów i innych gruntów, stanowiących ostoję licznych gatunków ptaków,
- poszerzyć obszar istniejącego obiektu i połączyć z rezerwatem po niemieckiej stronie granicy.

Pomnik przyrody :

obejmuje grupę drzew w parku zabytkowym w Kościeńcu (26 dębów szypułkowych z czego 11 obumarłych, 4 buki zwyczajne).

Pomnik powołany na podstawie Orzeczenia Nr 23/55 Prezydium WRN w Szczecinie, z dnia 12.03.1955 (Dz. U. WRN w Szczecinie Nr 5, z dnia 01.04.1955 r, poz. 28).

Miejsca rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych stręfowo:

Zarządzeniem Nr 266/97 Wojewody Szczecińskiego z dnia 08.12.1997 r. ustanowione zostały 2 obszary dla ochrony gniazd orlika krzykliwego, w kompleksie leśnym Puszczy Wkrzańskiej, na wschód od Stolca i na północ od Grzepnicy.

Obowiązuje:

zakaz wycinania drzew i krzewów prowadzenia robót melioracyjnych, wznoszenia obiektów, urządzeń i instalacji oraz innych prac mających wpływ na ochronę miejsc rozrodu i regularnego przebywania gatunków chronionych.

Ustalenia w granicach zmiany studium na obszarze działek ewidencyjnych nr 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2³ w obrębie Grzepnica znajdujących się w granicach obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006.

Na terenach objętych zmianą studium w obrębie Grzepnica, znajdujących się w granicach obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych przyjęty zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r. poz. 1924) i zmienionym zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r. poz. 1515).

Ww. dokument zawiera wskazania m. in. do dokumentu zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych, niezbędne dla utrzymania lub odtworzenia właściwego stanu ochrony gatunków ptaków będących przedmiotami ochrony oraz ich siedlisk.

Zgodnie z tymi wskazaniami wprowadza się dla obszaru Natura 2000 w granicach zmiany studium następujące zapisy:

- 1) konieczność uwzględniania w prowadzonych postępowaniach administracyjnych, utrzymania terenów lęgowych, żerowiskowych i odpoczynkowych ptaków: gruntów

³ Zmiana studium objęta uchwałą nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

ornych, łąk, pastwisk i nieużytków, w stanie wolnym od zabudowy (zapis nie dotyczy działek już zabudowanych, obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed dniem wejścia w życie zarządzenia w sprawie PZO oraz działek ewidencyjnych, dla których przed dniem wejścia w życie zarządzenia w sprawie PZO wydane zostały pozwolenia na budowę),

- 2) brak możliwości wprowadzania zmian w miejscowych planach obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego zarządzenia, zwiększających wielkość terenów zabudowanych i intensywność zabudowy,
- 3) preferowanie systemów odprowadzania ścieków do zbiorczych kanalizacji gminnych, a do czasu ich wybudowania, do atestowanych zbiorników bezodpływowych, podlegających regularnym kontrolom minimum raz na trzy lata. Z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych w zlewni Jeziora Świdwie nie jest wskazane stosowanie technik oczyszczania ścieków opartych o rozsączkowywanie w gruncie.

Dla obszaru zmiany studium ustala się ochronę przestrzeni powietrznej, gwarantującą utrzymanie drożności tras migracyjnych, dostępności miejsc żerowiskowych oraz zmniejszenie zagrożenia kolizji z turbinami wiatrowymi skutkującymi kalectwem lub śmiercią przedmiotów ochrony.

Ze względu na znaczną mobilność i koncentrację ptaków, charakter ostoi oraz jej położenie w zasięgu transgranicznego korytarza migracyjnego nie należy dopuszczać do zmiany przeznaczenia i sposobu użytkowania gruntów (zakaz przeznaczania terenu pod budowę farm wiatrowych). Z uwagi na biologię gatunków najbardziej narażonych na kolizję z wiatrakami, przestrzeń powietrzna nie zakłócona obecnością turbin wiatrowych powinna być zachowana: w promieniu min. 5 km od gniazda bielika, min. 10 km od gniazda rybołowa i min. 3 km od gniazd bociana białego, bociana czarnego, kani czarnej, kani rudej i orlika krzykliwego oraz na trasie przelotu ptaków z miejsc rozrodu do miejsc żerowania znajdujących się w odległości do 10 km. W takich sytuacjach pas wolnej od turbin wiatrowych przestrzeni powietrznej pomiędzy miejscami rozrodu a żerowiskami nie powinien być węższy niż 2 km.

Ustala się też utrzymanie gruntów obszaru Natura 2000 (w tym siedlisk lęgowych, odпочynkowych i żerowiskowych przedmiotów ochrony) oraz gruntów położonych w odległości 5 km od granic ostoi jako wolnych od ferm zwierząt futerkowych (w tym zwłaszcza norki amerykańskiej) w związku z bardzo wysokim ryzykiem znaczącego negatywnego oddziaływania tego typu przedsięwzięć na przedmioty ochrony.⁴

2. Obszary chronione na podstawie ustawy o lasach :

Lasy o statusie ochronnych (Nadleśnictwa Trzebież) w kategoriach :

- lasy chroniące środowisko przyrodniczo, w tym lasy położone w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast, liczących ponad 50 tys. mieszkańców – wszystkie lasy Nadl. Trzebież na obszarze gm. Dobra,
- lasy chroniące środowisko przyrodnicze, w tym lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej – 2 ostoje w lasach Puszczy Wkrzańskiej,
- lasy wykazujące uszkodzenia drzewostanów na skutek gazów i pyłów emitowanych przez zakłady przemysłowe – lasy położone w północno-wschodniej części gminy (Płochocin – Grzepnica – Sławoszewo – Węgornik).

3. Obszary chronione na podstawie ustawy o prawie wodnym:

Strefa ochronna komunalnego ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie – ustanowiona Rozporządzeniem Nr 2/2002 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 19 listopada 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2002 r. Nr 87, poz. 10000) oraz strefa ochronna ujęcia wody w Grzepnicy

⁴ Ustalenia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 – Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 (Dz. Urz. Woj. Zach. 2017 poz. 1515).

– ustanowiona Rozporządzeniem Nr 12/2005 Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 5 października 2005 r.

Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody zabronione jest:

- 1) wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi;
- 2) rolnicze wykorzystanie ścieków i gnojowicy;
- 3) gromadzenie ścieków bytowo-gospodarczych oraz odpadów bytowo-gospodarczych bezpośrednio na gruncie bez utwardzonego i uszczelnionego podłoża;
- 4) gromadzenie ścieków i odpadów przemysłowych oraz odpadów promieniotwórczych;
- 5) lokalizowanie magazynów substancji ropopochodnych i innych substancji mogących stanowić zagrożenie dla jakości ujmowanej wody, a także rurociągów do ich transportu, za wyjątkiem stacji paliw, wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami dla tego typu obiektów;
- 6) lokalizowanie nowych ujęć wody podziemnej, które mogą niekorzystnie wpływać na jakość wody i wielkość jej poboru;
- 7) lokalizowanie ferm chowu oraz hodowli zwierząt;
- 8) lokalizowanie cmentarzy;
- 9) grzebanie zwłok zwierzęcych.

4. Obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury:

Na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury, podlegają ochronie następujące obiekty przyrodnicze wpisane do rejestru zabytków Województwa Zachodniopomorskiego:

- 6 parków – Bezrzecze, Dobra, Kościno, Rzędziny, Skarbimierzyce, Stolec,
- cmentarz ze starodrzewiem w Kościnie, cmentarz w Stolcu.

5. Obszary chronione na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska:

Na podstawie art. 135, ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska utworzono Uchwałą Nr XL/260/2002 Rady Powiatu Polickiego z dnia 30 sierpnia 2002 r. obszar ograniczonego użytkowania dla oczyszczalni ścieków w Mierzynie.

W obszarze ograniczonego użytkowania zakazuje się:

1. Uprawy roślin służących do bezpośredniego spożycia w stanie surowym.
2. Uprawy roślin, a zwłaszcza owocujących w ziemi do spożycia po ugotowaniu.
3. Lokalizacji i wznoszenia obiektów budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej oraz innych przeznaczonych do stałego przebywania ludzi.
4. Przebywania ludzi w terenie obszaru w celach rekreacyjnych oraz urządzania parkingów i obozowisk.

Obszary i obiekty chronione na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne:

Zmiana studium (tożsama z obszarem ograniczonego użytkowania projektowanej linii 220 kV Krajnik-Glinki) w części obejmuje tereny zamknięte, o których mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, wskazane na rysunku zmiany studium.

2.9.2. Obszary i obiekty przyrodnicze proponowane do ochrony

NATURA 2000 POLSKA BAZA DANYCH

PUSZCZA WKRZAŃSKA 56

Opis obszaru

Na terenie gminy Dobra tylko skrajne fragmenty w części północnej Puszczy Wkrzańskiej (Nr 056) i część południowa Rezerwatu Świdwie (nr 530) wchodzi w skład regionalnych systemów ochronnych (wg załącznika graficznego)

Charakterystyka obszaru

Kompleks leśny z dominującą sosną, rozciągający się na zachód od ujściowego odcinka Odry (na północny zachód od Szczecina). Ostoja obejmuje kilka jezior, z których najciekawsze to Jez. Świdwie i Jez. Karpino. Obydwa mają charakter jezior eutroficznych; przylegają do nich torfowiska, łąki i lasy olszowe.

Wartość przyrodnicza:

Dobrze zachowane siedliska z aneksu I DS. Obszar obejmuje też ważne dla ptaków ostoje o randze europejskiej E04 (J. Świdwie) i krajowej K09 (J. Karpino).

Kryteria waloryzacyjne polskich ostoi ptaków o randze europejskiej (Jezioro Świdwie, E04):

gatunek	sezon	rok	pop. min.	pop. maks.	kryteria
Anser fabalis	W	1993	5000	-	A4i,B1i
Anser albifrons	W	1993	8000	-	B1i
Grus grus	N	-	110	250	B1i

Zagrożenia

leśnictwo, osuszenia, zanieczyszczenie i eutrofizacja jezior

Status ochronny

W większości teren niechroniony; Jez. Świdwie jest rezerwatem ornitologicznym (860 ha; 1988) oraz ostoją Ramsar.

OCHRONA REZERWATOWA

R – II proponowany rezerwat „Pepowo” - w pasie przygranicznym przy drodze Stolec – Buk

Obejmuje zanikające jeziora Pepowo, oczka wodne, tereny bagienne i podmokłe, kępy ols i zadrzewień. Występują tu chronione gatunki płazów i gadów oraz kilkudziesięciu gatunków ptaków tworzących jeden z cenniejszych obszarów faunistycznych w gminie. Celem ochrony jest zachowanie zbiornika wodnego, będących ostoją wielu rzadkich i chronionych gatunków płazów, gadów i ptaków.

Po niemieckiej stronie granicy państwowej przylega obszar o podobnych walorach przyrodniczych, który również proponowany jest do objęcia ochroną rezerwatową. Do celowo oba obiekty mogłyby tworzyć transgraniczny rezerwat przyrody.

Wskazania konserwatorskie i planistyczne:

- chronić przed pogorszeniem stosunków wodnych (osuszeniem terenu)
- wyłączyć z gospodarki leśnej
- zlikwidować niezalegalizowaną eksploatację piasku i zrehabilitować wyrobisko
- tymczasowo powołać na tym terenie użytek ekologiczny (symbol na mapie R – II)

UŻYTKI EKOLOGICZNE

obiekty proponowane do ochrony ze względu na florystyczne bogactwo występowania chronionych, rzadkich lub zagrożonych gatunków roślin oraz zróżnicowanie i unikatowość siedlisk będących ostojami dla fauny.

UE 1 – torfowisko koło Stolca

Torfowisko z oczkiem wodnym przy drodze Stolec – Bolków o pow. 1.2 ha (oczko wodne – 100 m²).

Siedlisko łąkowe wraz z wysychającym oczkiem wodnym.

Wskazania:

- nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej, nie odwadniać
- nie prowadzić wypasu bydła: ekstensywne użytkowanie kośne
- nie zanieczyszczać

UE 2 – zarastające oczka koło Stolca

Dwa oczka wodne połączone kanałem, przy drodze Stolec – Rzędziny o pow. 2,2 ha.

Cel ochrony jest zachowanie zarastających oczek wodnych z roślinnością wodną i przybrzeżną oraz otaczających je terenów podmokłych, z cennymi stanowiskami florystycznymi, stanowiących ostoję różnych gatunków fauny.

Wskazania:

- sporadyczne użytkowanie kośne
- nie odwadniać
- nie zanieczyszczać

UE 3 – torfowisko koło Rzędzin

Osuszone torfowisko wysokie z licznymi potorfiami oraz oczko wodne (poeksploatacyjne), położone na północ od Rzędzin o pow. 0,6 ha. Zagrożeniem jest pobór torfu, składowanie kamieni i śmieci komunalnych.

Wskazania:

- nie odwadniać
- nie zanieczyszczać
- zabezpieczyć przed eksploatacją

UE 4 – oczko wodne i aleja dębowa

Zarastające oczko śródpolne, aleja okazałych dębów szypułkowych.

Wskazania:

- nie odwadniać
- nie zanieczyszczać
- zabezpieczenie przed eksploatacją

UE 5 – Łęgi

Duży kompleks torfowisk wykorzystywanych w przeszłości jako łąki kośne, leżący pomiędzy Rzędzinami i Łęgami. Miejsce rozrodu cennych gatunków płazów, gadów i ptaków.

Zagrożeniami są:

- melioracje prowadzące do zmiany stosunków wodnych
- zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej (wypasu koni i bydła oraz wykaszania trawy i trzciny)
- budowa obiektów nie związanych z funkcją przyrodniczą terenu
- wysypywanie śmieci i innych nieczystości
- zwiększenie antropopresji

Wskazania:

- przywrócenie działalności rolniczej
- preferowanie na terenie hodowli zwierząt (koni, krów, owiec) i gospodarkę kośno-pastwiskową
- nie dopuszczenie do zakrzaczenia i zadrzewienia
- podjęcie działań w celu zagospodarowania przyrodniczo-turystycznego

UE 6 – łąka turzycowa koło Płochocina

Wilgotna łąka na złożu torfowym położona na południe od Płochocina o pow. 3,0 ha. Zbiorowisko turzycowe z turzycą dwustronną (gatunek zagrożony wyginięciem na Pomorzu).

Wskazania:

- nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej
- nie odwadniać
- nie zanieczyszczać

UE 7 – torfowisko wysokie koło Lubieszyna

Torfowisko na południe od Lubieszyna o pow. 4,2 ha, częściowo zadrzewione. Przedmiotem ochrony jest torfowisko wysokie z wełnianką pochwową i trzęślicą modrą (gatunki rzadkie na Pomorzu).

Wskazania:

- nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej
- nie odwadniać
- nie zanieczyszczać

UE 8 – jezioro Kościno

Teren położony pomiędzy Kościnem i Lubieszynem, przy granicy państwa; jezioro Kościno (o pow. 1,4 ha) oraz tereny bagien i torfowisk z oczkami wodnymi; miejsce rozrodu, żerowania i zimowania wielu gatunków fauny, w tym ptaków chronionych.

Zagrożeniami są:

- spadek poziomu wód i osuszenie terenu
- melioracje prowadzące do zmiany stosunków wodnych
- budowa obiektów nie związanych z funkcją przyrodniczą terenu
- wysypywanie śmieci i innych nieczystości

Wskazania:

- nie odwadniać, utrzymać obecny charakter siedlisk poprzez odpowiednią meliorację
- nie zanieczyszczać

UE 9 – oczko Kolonia

Oczko z zagłębieniem nitrofilnym na południe od Dołuj, otoczone zadrzewieniem i zakrzewieniem, stanowiących ostoję wielu gatunków zwierząt.

Wskazania:

- nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej
- nie zanieczyszczać
- chronić przed zainwestowaniem

UE 10 – rozlewiska koło Dołuj

Teren położony na południowy - wschód od Dołuj, po obu stronach drogi Dołuje - Stobno.

Celem ochrony jest zachowanie śródpolnych oczek wodnych oraz terenów użytków zielonych, okresowo zalewanych wodami wiosennymi, będących siedliskiem bytowania wielu rzadkich i ginących płazów, gadów i ptaków.

Zagrożeniami są:

- melioracje prowadzące do zmiany stosunków wodnych
- składowanie śmieci i innych nieczystości
- budowa obiektów nie związanych z funkcją przyrodniczą terenu

Wskazania:

- objąć ochroną
- nie dopuścić do wykorzystywania jako wysypisko śmieci
- chronić przed zmianą użytkowania, a zwłaszcza przed zabudową, chronić przed pogorszeniem stosunków wodnych i przed dewastacją
- podjąć działania w celu zagospodarowania przyrodniczo-turystycznego

UE 11

Śródpolne oczko wodne, otoczone drzewami, przy drodze Rzędziny – Stolec.

Zagrożeniami są:

- melioracje prowadzące do zmiany stosunków wodnych
- składowanie śmieci i innych nieczystości

Wskazania:

- chronić przed wycinką
- nie zanieczyszczać

UE 12

Podmokłe tereny z wytopiskami wodnymi, położone na południe od Kościna.

Obszar cenny krajobrazowo.

Zagrożeniami są:

- melioracje prowadzące do zmiany stosunków wodnych
- składowanie śmieci i innych nieczystości

ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE

ZPK I – „Wzgórze Bezrzeckie”

Celem ochrony jest zachowanie walorów przyrodniczych w urozmaiconym krajobrazowo terenie, położonym na południe od Bezzrecza, wzdłuż drogi Bezzrecze - Skarbimierzycze.

Zespół obejmuje kompleks leśny (przewaga drzewostanu sosnowego z domieszką dębu, brzozy, olchy), grunty orne uprawne oraz nieużytkowane z krzewami żarnowca, śródpolne zadrzewienia i zakrzaczenia oraz oczka wodne z zadrzewieniem, drobne cieki. Obszar znajduje się na wierzcholinie Wału Bezzrecze - Siadło (kulminacja na obszarze gminy wynosi 67,6 m n.p.m. i znajduje się w pobliżu Bezzrecza). W zachodniej części obszaru znajdują się punkty widokowe na rozległą panoramę zachodniej, północnej i południowej części gminy.

Obszar proponowanego zespołu znajduje się w strefie intensywnego przekształcania terenu w wyniku rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Zagrożony jest znacznym uszczupleniem terenów proponowanych do ochrony, ze względu na planowane w krótkim czasie kolejne realizacje budownictwa mieszkaniowego oraz budowę drogi Mierzyn - Bezzrecze. Jedynie lasy oraz proponowane użytki ekologiczne mają szansę na ochronę przed zabudową.

Zagrożenia:

- rozbudowa osiedli mieszkaniowych na Bezzreczu i w Mierzynie.

Wskazania ochronne:

- przeprowadzić szczegółowe badania florystyczne,
- nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej,
- nie zanieczyszczać,
- bezwzględnie chronić przed dewastacją i zainwestowaniem kompleks leśny (jedyne zespół zieleni w bliskim otoczeniu rozwijających się dzielnic mieszkaniowych Bezzrecza);

ZPK II – jezioro Stolsko wraz z pasem lasów Puszczy Wkrzańskiej pomiędzy rezerwatem „Świdwie” a granicą polsko – niemiecką.

Przedmiot ochrony:

- zbiorcza strefa faunistyczna,
- miejsce bytowania, w tym tarła, dla większości gatunków ryb występujących w gminie,
- miejsce bytowania i rozrodu płazów i gadów,
- miejsce zimowania, rozrodu i żerowania dla ptaków wodno – błotnych,
- miejsce rozrodu, żerowania i odpoczynku dla ssaków drapieżnych i roślinożernych.

Wskazania konserwatorskie:

- przeprowadzić szczegółowe badania florystyczne,
- nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej,
- nie zanieczyszczać.

ZPK III – dawne stawy rybne położone pomiędzy Bolkowem a Łęgami.

Przedmiot ochrony:

- zbiorcza strefa faunistyczna,

Wskazania konserwatorskie:

- przeprowadzić szczegółowe badania florystyczne,
- nie naruszać stanu równowagi biocenotycznej,
- nie zanieczyszczać.

Obszary Chronionego Krajobrazu – OCHK to wielkopowierzchniowa forma ochrony, wprowadzana w miejscach o wysokich walorach krajobrazowych i zachowanych różnorodnych ekosystemach. Ustanowienie OCHK nie wyklucza działalności człowieka na obszarze chronionym, jednakże musi być ona uwarunkowana potrzebami przyrody. Należy podkreślić, że jest to bardzo korzystne dla człowieka i przyrody rozwiązanie umożliwiające zachowanie walorów krajobrazowych i środowiskowych chronionego terenu i tym samym stanowiąc o jego ciągłej atrakcyjności.

Celem powołania obszarów chronionego krajobrazu jest:

- Zatrzymanie procesu degradacji środowiska i zachowanie równowagi ekologicznej,

- Utrzymanie dotychczasowych wartości krajobrazu naturalnego i kulturowego,
 - Tworzenie osłony dla obszarów o surowszych rygorach ochrony,
- Proponowany na terenie gminy OCHK obejmuje ekosystemy leśne „Puszczy Wkrzańskiej” pomiędzy Węgornikiem i Grzepnicą a także obszary łąk pomiędzy Wołczkowem a Grzepnicą będące miejscem rozrodu i żerowania, a także zimowania dla płazów, gadów, ptaków wodno – błotnych oraz ssaków.

INNE OBIEKTY CENNE PRZYRODNICZO

Poza proponowanymi wyżej obszarami chronionymi wydzielono tereny ważne dla zachowania różnorodności biologicznej fauny i flory. Są to strefy faunistyczne będące często miejscem rozrodu i stałego przebywania zwierząt w tym gatunków chronionych i równocześnie miejscem występowania roślin gatunków chronionych.

Strefy faunistyczne obejmują obszary leśne, użytki zielone, tereny podmokłe i torfowiska a także oczka wodne oraz renaturalizujące się stawy rybne i potorfia.

Tereny te powinny być zachowane i chronione przed zmianą użytkowania, pogorszeniem stosunków wodnych a zwłaszcza przed zabudową, grodzeniem i dewastacją.

3. KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU

Wytyczne kształtowania krajobrazu przedstawiono oddzielnie dla terenów otwartych i terenów zabudowanych.

3.1. Krajobraz otwarty

W północno-zachodniej części gminy planuje się wydzielenie Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmującego ekosystemy leśne Puszczy Wkrzańskiej pomiędzy Węgornikiem i Grzepnicą oraz obszar łąk pomiędzy Wołczkowem a Grzepnicą.

Przedmiotem ochrony jest krajobraz oraz 2 zbiorcze strefy faunistyczne.

Zakłada się:

- działalność człowieka na obszarze chronionym uwarunkowana zachowaniem walorów krajobrazowych i środowiskowych; zagospodarowanie przestrzeni - podporządkowanie celom ochronnym bez naruszania struktury krajobrazu,
- zakaz naruszania stanu równowagi biocenotycznej,
- zakaz zanieczyszczania terenu.

3.2. Krajobraz zabudowany

Obejmuje się ochroną:

- krajobraz zabudowany w strefach „A” i „B” konserwatorskiej ochrony układów przestrzennych,
- zespoły pałacowe, cmentarze, aleje i grupy drzew objęte strefą „K” ochrony konserwatorskiej.

Zakłada się:

- zachowanie układów przestrzennych i harmonijnej zabudowy,
- rewaloryzację zabudowy dysharmonijnej,
- ochronę kompozycji i składu gatunkowego zieleni.

4. ŚRODOWISKO KULTUROWE

4.1. Strefy ochrony konserwatorskiej; zasady ochrony

W studium uwzględniono materiały instytucji związanych z ochroną dóbr kultury jako obligatoryjne wytyczne (na podstawie przepisów dotyczących warunków ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów chronionych) do opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, przy określaniu innych praw miejscowych i przepisów gminnych, wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz dotyczących sposobu użytkowania i eksploatacji obiektów a także gospodarki terenami.

Tereny chronione ze względu na wartości kulturowe:

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- A – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- B – strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- K – strefa ochrony krajobrazu,
- E – strefa ochrony ekspozycji,

Obiekty wpisane i zakwalifikowane do rejestru zabytków,Obiekty w ewidencji konserwatorskiej.**Strefa „A”** – ścisłej ochrony układów przestrzennych:

- Bezrzecze: działka kościelna z murowanym XV-wiecznym kościołem – kościół wpisany do rejestru pod nr 873,
- Buk: działka kościelna z XIII-wiecznym kościołem – kościół wpisany do rejestru pod nr 93, cmentarz przykościelny z zachowanymi relikami nagrobków i pomnikiem ofiar I Wojny Światowej wraz z zachowanym liściastym starodrzewiem,
- Dobra: działka kościelna z XIII-wiecznym kościołem – kościół wpisany do rejestru pod nr 177 wraz ze starodrzewiem,
- Mierzyn:
 - działka kościelna wraz z przykościelnym cmentarzem – kościół wpisany do rejestru pod nr 133, ochronie podlega również starodrzew i kamienny mur,
 - działka wiatraka koźlaka z wiatrakiem wpisany do rejestru pod nr 544
- Skarbimierzyce: zespół dworsko – pałacowy w granicach historycznego założenia – park wpisany do rejestru zabytków pod nr 866, dwór zakwalifikowany do wpisu,
- Stolec: zespół pałacowo – parkowy wraz z kościołem i cmentarzem przykościelnym – pałac wpisany do rejestru zabytków pod nr 545, park wpisany do rejestru pod nr 836, kościół wpisany do rejestru pod nr 380,
- Wąwelnica: działka kościelna z murowanym XV-wiecznym kościołem – kościół wpisany do rejestru pod nr 548,
- Wołczkowo: działka kościelna usytuowana na terenie nawsia z XIII-wiecznym kościołem – kościół wpisany do rejestru pod nr 151.

Obowiązuje:

- Trwałe zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego,
- Konieczność uzyskiwania każdorazowo zezwolenia służb ochrony zabytków na wszelkie prace remontowo - budowlane,
- Uzyskiwanie opinii służb ochrony zabytków przed wydaniem warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i uzgodnienia dokumentacji projektowej,
- Uzgodnienie sposobu użytkowania obiektów zabytkowych ze służbą ochrony zabytków i powiadomienie o zmianie właściciela,
- Opracowanie projektów rewaloryzacji obszaru objętego strefą,
- Zabudowa uzupełniająca winna nawiązywać do skali i charakteru zabudowy historycznej (gabarytami, usytuowaniem, ukształtowaniem elewacji).

Strefa „B” - ochrony układów przestrzennych

- Dołuje: obejmuje centralną część historycznego układu przestrzennego wsi,
- Skarbimierzyce: obejmuje zespół zabudowań gospodarczych dawnego folwarku,
- Wołczkowo: obejmuje historyczny układ przestrzenny wsi owalnicowej.

Obowiązuje:

- Zachowanie zasadniczych elementów układu przestrzennego,
- Utrzymanie skali i charakteru zabudowy uzupełniającej,
- Uzgodnienie ze służbą ochrony zabytków dokumentacji projektowej i prac remontowo – budowlanych.

Strefa „K” - ochrony krajobrazu

- Bezrzecze: park pałacowy –wpisany do rejestru zabytków pod nr 863,
- Buk:
 - teren poewangelickiego cmentarza,
 - aleja kasztanowców w kierunku Lubieszyna,
- Dobra:
 - teren parku podworskiego – wpisany do rejestru zabytków pod nr 867,
 - teren dawnego cmentarza ewangelickiego,
 - aleja kasztanowców przy drodze do Grzeczny,
- Dołuje: teren cmentarza ewangelickiego – cmentarz zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków,
- Grzecznyca: aleja klonów przy drodze wzdłuż dawnego folwarku,
- Kościno:
 - park pałacowy - wpisany do rejestru zabytków pod nr 865,
 - teren cmentarza ewangelickiego - wpisany do rejestru zabytków wraz z kaplicą cmentarną pod nr 1138,
- Łęgi: obsadzenia dróg prowadzących do wsi,
- Rzędziny:
 - historyczne założenie parkowe - wpisane do rejestru zabytków pod nr 864,
 - aleja kasztanowców na ptn. od zespołu folwarcznego,
- Skarbimierzyce: aleja kasztanowców prowadząca do zespołu folwarcznego,
- Stolec: trzy aleje (kasztanowców i lipowa) prowadzące do wsi,
- Wąwelnica: teren cmentarza ewangelickiego,
- Wołczkowo: teren obecnego cmentarza komunalnego, założonego na dawnym cmentarzu ewangelickim.

Obowiązuje:

- Zachowanie elementów układu przestrzennego,
- Pielęgnacja zachowanego drzewostanu,
- Uzgodnianie z PSOZ wszelkich prac budowlanych i inżynierskich planowanych w sąsiedztwie zachowanych wysadzeń,
- Uzupelnienie nasadzeń w uzgodnieniu z PSOZ,
- Zabezpieczenie i nie dopuszczenie do dewastacji zachowanych nagrobków (dotyczy terenów istniejących cmentarzy).

Strefa „E” - ochrony ekspozycji

- Buk: ekspozycja kościoła od strony ptn. ptd.,
- Mierzyn:
 - ekspozycja kościoła od strony zachodniej,
 - ekspozycja wiatraka koźlaka od strony zachodniej i wschodniej,
- Wąwelnica: ekspozycja kościoła od strony południowej,
- Wołczkowo: ekspozycja kościoła od strony wschodniej i zachodniej.

Obowiązuje:

- Wyłączenie terenu spod zabudowy kubaturowej, ujemnie wpływającej na ekspozycję obiektu zabytkowego.

Miejscowości, w których wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”, „E”

L.P.	MIEJSCOWOŚĆ	STREFY
1.	Bezrzecze	„A”, „K”
2.	Buk	„A”, „K”, „E”
3.	Dobra	„A”, „K”
4.	Dołuje	„B”, „K”
5.	Grzecznyca	„K”
6.	Kościno	„K”
7.	Łęgi	„K”
8.	Mierzyn	„A”, „E”, „K”
9.	Rzędziny	„K”

10.	Skarbimierzyce	„A” , „B” , „K”
11.	Stolec	„A” , „K”
12.	Wąwelnica	„A” , „K” , „E”
13.	Wołczkowo	„A” , „B” , „K” , „E”

Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- Bezzecze:
 - kościół wpisany do rejestru pod nr 873,
 - park pałacowy wpisany do rejestru zabytków pod nr 863,
- Buk:
 - kościół wpisany do rejestru pod nr 93,
- Dobra:
 - kościół wpisany do rejestru pod nr 177 wraz ze starodrzewiem,
 - teren parku podworskiego – wpisany do rejestru zabytków pod nr 867,
- Kościno:
 - park pałacowy - wpisany do rejestru zabytków pod nr 865,
 - teren cmentarza ewangelickiego - wpisany do rejestru zabytków wraz z kaplicą cmentarną pod nr 1138,
- Mierzyn:
 - kościół wpisany do rejestru pod nr 133,
 - wiatrak koźlak wpisany do rejestru pod nr 544,
- Rzędziny:
 - historyczne założenie parkowe - wpisane do rejestru zabytków pod nr 864,
- Skarbimierzyce:
 - park wpisany do rejestru zabytków pod nr 866,
- Stolec:
 - pałac wpisany do rejestru zabytków pod nr 545,
 - park wpisany do rejestru pod nr 836,
 - kościół wpisany do rejestru pod nr 380,
- Wąwelnica:
 - kościół wpisany do rejestru pod nr 548,
- Wołczkowo:
 - kościół wpisany do rejestru pod nr 151,

Obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków:

- Dołuże: teren cmentarza ewangelickiego,
- Skarbimierzyce: dwór z poł. XIX w.,
- Stolec: dom rządcy w płd. części podwórza gospodarczego.

Obowiązuje:

- trwale zachowanie obiektu w zakresie:
 - ukształtowania bryły obiektu,
 - materiału budowlanego i rodzaju pokrycia dachu,
 - kompozycji elewacji,
 - detalu architektonicznego,
 - układu i wystroju wnętrz,
- ochrona bezpośredniego otoczenia obiektu,
- prace remontowo - konserwatorskie powinny być:
 - poprzedzone wytycznymi konserwatorskimi i zezwoleniem służb ochrony zabytków,
 - prowadzone przez firmy / osoby posiadające stosowne uprawnienia.

Obiekty w ewidencji konserwatorskiej:

- Bezzecze:
 - rządcówka – na terenie dawnego folwarku,
- Buk:

- budynki mieszkalne: nr 4, 7, 12, 38, 39,
- Dobra:
 - gorzelnia pofolwarczna,
 - dawny młyn pofolwarczny,
 - budynki przy ul. Granicznej nr 10, 15, 30, 33a, 34,
 - budynki przy ul. Szczecińskiej nr 5, 7, 9, 15, 17, 25, 29,
- Dołuje:
 - budynki mieszkalne z końca XIX i pocz. XX w. nr 2, 4, 7, 8, 9, 16, 22, 23, 57, 61,
- Grzeczka:
 - Zespół budynków leśniczówki,
 - spichlerz pofolwarczny,
- Kościno:
 - dom rządcy w zespole folwarcznym,
- Mierzyn:
 - zabudowa przy ul. Długiej nr 2, 6, 8,
 - zabudowa przy ul. Wieleckiej nr 3, 12, 15, 18, 23, 25, 27, 28, 29, 35, 36, 37, 51,
 - szkoła – ul. Wielecka 30,
 - budynek mieszkalny przy ul. Wierzbowej 2,
- Rzędziny:
 - dom rządcy i robotników folwarcznych,
 - stajnia folwarczna,
 - gorzelnia,
- Skarbimierzyce:
 - stajnia, dwie obory, dwie stodoły – w obrębie strefy „B”,
- Stolec:
 - stajnia folwarczna,
 - trzy obory folwarczne,
 - kuźnia / warsztat folwarczny,
 - budynek szkoły – obecnie biblioteka,
 - remiza,
 - czworak folwarczny nr 1-4,
 - dom mieszkalny nr 17,
 - ogrodzenie i brama zespołu pałacowo – parkowego,
 - ogrodzenie i brama w murze przykościelnym,
- Wąwelnica:
 - budynki mieszkalne nr 1, 2, 9, 12, 23,
 - zabudowa zagrody nr 16,
- Wołczkowo:
 - budynki mieszkalne nr 1, 2, 3, 14, 16, 17, 23, 24, 25, 27, 32, 34, 44, 45, 46, 48, 52, 53, 54, 62, 63,
 - budynek inwentarski z 1908 r.,
 - budynek szkoły – nr 51.

Obowiązuje:

- zachowanie elementów obiektu (ukształtowania bryły, kompozycja elewacji oraz detal architektoniczny),
- uzgadnianie prac remontowo - budowlanych ze służbą ochrony zabytków,
- w przypadku rozbiórki obiektu należy opracować dokumentację fotograficzną lub inwentaryzację.

4.2. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - zasady ochrony

Strefy ochrony archeologicznej

- W I** - pełnej ochrony,
W II - częściowej ochrony,
W III - ograniczonej ochrony.

Zasady ochrony archeologicznej w poszczególnych strefach:

Strefa „W I” – pełnej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną.

Obowiązuje:

- Zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi;
- Zachowanie istniejącego układu topograficznego wraz z obiektem ujętym w rejestrze zabytków i ewidencji;
- W przypadku podjęcia jakiejkolwiek działalności na terenie objętym granicami strefy, a wynikającej ze sposobu użytkowania terenu, obowiązuje występowanie o wytyczne organu ds. ochrony zabytków.

Strefa „W II” – częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami.

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

Strefa „W III” – ograniczonej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej.

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem ds. ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

W rozdziale IV – Załączniki – znajduje się wykaz stanowisk w ramach poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W obszarze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r dla terenów w obrębach Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezrzecze - występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne: Wołczkowo, stan. Dobra, stan. 41 (ZP 29-04/133).

Art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁵ stanowi przepis, w myśl którego planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. W przypadku terenów objętych niniejszą zmianą studium dla nieruchomości położonych w obrębach geodezyjnych Wołczkowo i Bezrzecze, stanowią one tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej (oznaczenie na rysunku studium - TZ). W odniesieniu do stanowisk archeologicznych wskazanych na tych terenach możliwe jest ich oznaczenie jedynie informacyjnie z uwagi na fakt, że dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzenne-

⁵ Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741)

go, w związku z tym w przypadku tych stanowisk archeologicznych nie jest możliwe ustalenie ich granic strefy ochrony konserwatorskiej w następstwie planu miejscowego, który w tym przypadku stanowi formę ochrony zabytku⁶.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 15 w studium określa się w szczególności: granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa. Oznaczone na rysunku studium uwarunkowania mają swoje odzwierciedlenie w ustaleniach, które należy stosować przy opracowywaniu planów miejscowych. W przypadku terenów zamkniętych MON, brak jest podstawy, by określać ustalenia do zastosowania w planach miejscowych.

W obszarze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. dotyczącym terenu w Wąwelnicy – występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne: Wąwelnica, stan. 7 (AZP 29-04/67). Część tego stanowiska znajduje się w granicach zmiany studium, jednak większa jego część wykracza poza granice tej zmiany. Z uwagi na opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz na czytelność rysunku i integralność uwarunkowań wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz ochrony zabytków (w tym zabytków archeologicznych) naniesiono na rysunek studium cały zakres tego zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego. W granicy zmiany studium obowiązują przepisy odrębne.

4.3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w granicach zmiany studium (tożsamych z obszarem ograniczonego użytkowania proj. linii 220kV Krajnik-Glinki)

W obszarze zmiany studium (tożsamym z obszarem ograniczonego użytkowania, tzw. pasem technologicznym o szerokości 50 m – 25 m od osi proj. linii 220kV Krajnik-Glinki w obu kierunkach) nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej na podstawie przepisów odrębnych.

5. STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

5.1. Użytkowanie terenu

Wg danych ewidencyjnych (GUS – 1996) powierzchnia gminy Dobra wynosi 11027 ha. Największy udział w strukturze użytkowania mają użytki rolne, obejmują one teren 6897 ha, co stanowi 62,60 % całej powierzchni gminy. Wśród nich dominują grunty orne zajmujące powierzchnię 4501 ha, tj. 40,85 % obszaru gminy.

Lasy zajmują powierzchnię 2417 ha czyli 21,94 % całego obszaru gminy.

Wykaz gruntów w gminie (1999 R) Tabela 1

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	POWIERZCHNIA (ha)	UDZIAŁ(%)
1.	Użytki rolne - razem	6897	62,60
	grunty orne	4501	40,85
	sady	33	0,30
	łąki	1864	16,92
	pastwiska	499	4,53
2.	Lasy	2417	21,94
	lasy	2363	21,45
	zadrzewienia	54	0,49
3.	Wody	144	1,31
	stojące	50	0,45
	płynące	3	0,03

⁶ Zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020 poz. 282 ze zm.)

	rowy	91	0,83
4.	Użytki kopalne	-	-
5.	Drogi	424	3,85
6.	Koleje	21	0,19
7.	Tereny zabudowane	363	3,29
	tereny zabudowane	249	2,26
	tereny niezabudowane	68	0,61
	zieleń	46	0,42
8.	Tereny różne	239	2,17
9.	Nieużytki	512	4,65
	Razem:	11017 + 10	100

Struktura użytkowania gruntów cechuje się:

- przewagą użytków rolnych średnich i słabych klas,
- położeniem gleb wysokiej jakości w strefie podmiejskiej Szczecina (Wołczkowo - Wąwelnica - Skarbimierzyce - Mierzyn), w rejonach o korzystnych pod zabudowę warunkach gruntowo – wodnych oraz intensywnym rozwoju budownictwa mieszkaniowego co powoduje znaczne zmniejszenie areału dobrych gleb i przeznaczanie ich na cele budowlane.

5.2. Prawa własności gruntów

Struktura władania gruntami (01.01.1999)

Nr	Grupa rejestrowa		Powierzchnia (ha)	Udział (%)
II	Lasy państwowe		2706	24,54
IVa	Grunty państwowe przekazane w zarząd lub w użytkowanie	P	114	1,03
		K	-	-
IVb	Grunty państwowe przekazane w wieczyste użytkowanie	P	22	0,20
		K	6	0,05
IVc	Grunty państwowe będące w dyspozycji jednostek terenowych	P	84	0,76
		K	119	1,08
IVd	Inne państwowe i społeczne grunty nie będące gospodarstwami rolnymi	P	49	0,45
		K	29	0,26
		I	187	1,70
Va	Rolnicze spółdzielnie produkcyjne		135	1,22
Vla	Indywidualne gospodarstwa rolne		2617	23,74
Vlb	Inne grunty indywidualne		587	5,32
VII	Ogrody działkowe		2	0,02
IX	Państwowy Fundusz Ziemi	A	3955	35,87
		F	-	-
X	Państwowe rowy i wody		49	0,44
XI	Drogi publiczne		335	3,04
XII	Inne tereny komunikacyjne		21	0,19
	Powierzchnia wyrównawcza		+10	0,09
	Powierzchnia geodezyjna		11027	100

Analiza własności ziemi wskazuje na dominację gruntów PFZ, przejętych przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa (35,87%). AWRSP posiada najwięcej użytków rolnych w obrębach geodezyjnych:

Stolec – 100% pow. obrębu, Buk – 87%, Redlica – 85%, Skarbimierzyce – 73%, Rzędziny – 72%, Kościno – 67%, Bezrzecze – 58%

Sektor ten ulega stałemu zmniejszeniu na rzecz sektora prywatnego.

Indywidualne gospodarstwa rolne oraz inne grunty indywidualne, zajmujące łącznie 29%, stanowią kolejną pozycję w strukturze władania ziemią.

Sektor indywidualny przeważa w obrębach: Dołuże, Mierzyn, Sławoszewo, Wąwelnica i Wołczkowo.

W obrębach: Dobra, Grzeczynica i Łęgi udział sektora państwowego i indywidualnego we władaniu użytkami rolnymi jest zbliżony.

Lasy stanowią 24,50% powierzchni gminy.

Zmiany własności wpłynęły znacząco na zmianę organizacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

5.3. Główne elementy zagospodarowania terenu

5.3.1. Rolnictwo

Uwarunkowania rozwoju rolnictwa:

- dominacja gleb średnich klas bonitacyjnych - IVa, IVb, zajmujących ok. 42% powierzchni gruntów ornych
- położenie gleb wysokiej jakości (17 % powierzchni gruntów ornych) w rejonach o korzystnych pod zabudowę warunkach gruntowo – wodnych oraz w strefie przylegającej bezpośrednio do miasta Szczecina

5.3.2. Leśnictwo

Lasy i grunty leśne wg stanu na 1. 01. 1998 na terenie gminy Dobra zajmowały 2417 ha tj. ok. 22% powierzchni gruntów gminy. Największy areal lasów posiadają obręby: Grzeczynica (608 ha), Dobra (545 ha), Stolec (526 ha) i Dołuje (301 ha), charakteryzując się równocześnie najwyższą lesistością. Natomiast trzy obręby: Mierzyn Nr 1, Mierzyn Nr 2 oraz Skarbimierzycy nie posiadają żadnych lasów i zadrzewień. Wiąże się to z występowaniem tam bardzo dobrych gleb.

Wskaźnik lesistości gminy kształtuje się poniżej średniej dawnego woj. szczecińskiego, wynoszącej 26,7 %.

Gospodarkę leśną na obszarze gminy prowadzi Nadleśnictwo Trzebież. Zgodnie z ewidencją gruntów Lasy Państwowe w dniu 1. 01. 1998 zajmują powierzchnie 2706 ha, w tym:

1. Lasy i grunty leśne	2263 ha
2. Grunty zadrzewione i zakrzaczone	14 ha
3. Użytki rolne	128 ha
4. Grunty pod wodami	45 ha
5. Tereny komunikacyjne	50 ha
6. Tereny zabudowane	2 ha
7. Tereny różne	33 ha
8. Nieużytki	170 ha

Lasy nadleśnictwa Trzebież należą do Leśnictw: Dobra, którego grunty znajdują się w całości w granicach gminy oraz Zalesie. Siedziba tego pierwszego znajduje się w Grzeczynicy. Obszar nadzorczy nadleśnictwa Trzebież obejmuje całą gminę, a obwody nadzorcze pokrywają się z granicami Leśnictw.

Gospodarka leśna prowadzona jest wg planu urządzania lasu (III rewizja na okres 1. 01. 1997 - 31. 12. 2006), poza tym poszczególne wsie posiadają uproszczone plany urządzania lasu na okres 1. 01. 1995 - 31. 12. 2004.

Pod względem kategorii użytkowania, lasy gminy należące do Nadleśnictwa Trzebież mają status lasów ochronnych:

- na całej powierzchni, jako lasy chroniące środowisko przyrodnicze, położone w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast, liczących ponad 50 tys. mieszkańców;
- w części Puszczy Wkrzańskiej, jako lasy chroniące środowisko przyrodnicze, stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej;
- w północno - wschodniej części gminy, jako lasy wykazujące uszkodzenia drzewostanów na skutek zanieczyszczeń przemysłowych.

Lasy charakteryzują się dominacją sosny, z innych gatunków lasotwórczych znaczenie gospodarcze posiadają: olcha, brzoza, buk, dąb oraz świerk.

W przyszłości należy dokonać przebudowę jednogatunkowych drzewostanów, głównie sosnowych, na mieszane z udziałem buka.

W ostatnich kilku latach nadleśnictwo przejęło 171,39 ha gruntów, przede wszystkim od AWRSP. Są to różne użytki, w tym lasy byłych PGR-ów.

Wykaz gruntów przekazanych Nadleśnictwu Trzebież na obszarze gminy Dobra

Obręb	Nr działki	Powierzchnia (ha)	Rok przekazania	Dotychczasowy sposób użytkowania
Buk	101	8,06	1997	Las
	107	0,14	1997	Las
	159	0,30	1995	Las
Grzeczka	86	22,21	1996	Łąka
	654/2	2,31	1996	Łąka
	690/2	0,63	1996	Łąka
Łęgi	142	7,19	1996	Nieużytek, pastwisko, las
	145	29,23	1996	Nieużytek, grunt orny, las, pastwisko
	146/17	3,73	1997	Łąka, pastwisko, zadrzewienie
	147	25,09	1995	Łąka, grunt orny
	170/1	1,89	1997	Las
Rzędziny	145	48,82	1996	Nieużytek, zadrzewienie, las
	147	2,84	1996	Nieużytek
	167	0,45	1995	Las
	185/2	18,50	1996	Łąka, grunt orny

Należy w najbliższej przyszłości dokonać całościowej oceny warunków ekologicznych w celu wykonania racjonalnych zalesień na terenie gminy Dobra Szczecińska.

Zasady prowadzenia gospodarki leśnej

1. Zachowanie i utrzymanie funkcji ochronnej lasów
2. Użytkować lasów zgodnie z ich funkcją i ochrona przed przeznaczeniem na cele nieleśne.
3. Wprowadzanie zalesień na mało urodzajnych glebach (m.in. na glebach słabych bonitacyjnie sąsiadujących z kompleksami leśnymi, w strefach alimentacji wód podziemnych, na terenach o wysokim stopniu zagrożenia zasobów jakościowych wód podziemnych oraz zagrożonych erozją).
4. Niektórym terenom leśnym nadać status lasów wodochronnych (lasy wokół stawów potorfowych, jeziora Łęgowskiego, torfowisk wysokich na południe od Węgornika, lasów łęgowych „Grzeпа” i wokół jez. Kościńskiego)
5. Gospodarkę leśną prowadzić według zasad ustalonych w planie urządzania lasu oraz w uproszczonych planach urządzania lasu dla poszczególnych wsi.

5.3.3. Przemysł, zakłady produkcyjno - handlowe

Na terenie gminy funkcjonują głównie zakłady rzemiosła produkcyjnego, budowlane, hurtownie skupione w kilku miejscowościach tj. w Dobrej, Bezrzeczu, Lubieszynie, Mierzynie, Wołczkowie. Pojedyncze zakłady rzemieślniczo - usługowe zlokalizowane są również w Dołujach, Buku, Wąwelnicy.

Brak jest dużych zakładów przemysłowych. Nieliczne zakłady przemysłowe to: piekarnia w Dobrej, masarnia, Zakład Produkcyjny „Jumar” (produkcja kontenerów), Zakład Przetwórstwa Tworzyw Sztucznych „Maru” w Mierzynie oraz zakład obróbki papieru „Arno” w Bezzreczu.

Zatrudnienie w przemyśle, rzemiośle produkcyjnym oraz budownictwie było na początku 1998 r trzy razy mniejsze niż w usługach.

Uwarunkowania

Korzystne warunki do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej ze względu na:

- położenie przy granicy państwa oraz przy istniejącej drodze krajowej nr 10,
- planowana w obszarze gminy trasa obwodnicy zachodniej Szczecina oraz linii kolejowej,
- położenie przy granicy miasta Szczecina,
- możliwość wykorzystania nieużytkowanych obiektów produkcji rolniczej,
- dobre wyposażenie terenu gminy w zakresie infrastruktury technicznej.

Ograniczenia rozwoju funkcji wynikające z:

- uwarunkowań przyrodniczych, występujących na znacznej części gminy: istniejący i proponowany rezerwat przyrody, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, park krajobrazowy „Puszcza Wkrzańska”, korytarze ekologiczne,
- braku ustanowienia stref ochrony zasobowej ujęć wód podziemnych funkcjonujących na terenie gminy Dobra,
- położenia przeważającej części gminy w zasięgu obowiązującej strefy ochrony zasobowej dla ujęć komunalnych miasta Szczecina,
- intensywnego rozwoju osiedli mieszkaniowych szczególnie w zachodniej części gminy.

5.3.4. Turystyka i rekreacja

Na terenie gminy funkcjonują boiska sportowe w miejscowościach: Dobra, Mierzyn, Skarbimierzyce, Grzepnica, Kościno, Wołczkowo.

W Bezzreczu działa Konny Ośrodek Jeździecki (prywatny).

W Dobrej, Mierzynie i Skarbimierzycach znajdują się tereny ogrodów działkowych.

Uwarunkowania:

Obszarem atrakcyjnym do rozwoju funkcji rekreacyjnej, jest północny rejon gminy (warunki przyrodnicze) ze względu na:

- rezerwat przyrody „Świdwie” z zagospodarowaniem przyrodniczo - edukacyjnym
- Puszcza Wkrzańska na północ od Stolca - siedliska lasów i borów mieszanych ze starodrzewem (cel penetracji turystycznej, zwłaszcza w okresie grzybobrania)
- jezioro Stolsko
- park zabytkowy nad jez. Stolsko,
- XVIII-wieczny pałac w parku w miejscowości Stolsko
- brak przemysłu i usług uciążliwych

Intensywny rozwój funkcji mieszkaniowej na terenie gminy, który spowoduje w przyszłości zapotrzebowanie na wszelkiego rodzaju usługi rekreacyjne.

Ograniczenia rozwoju funkcji:

1. Brak większych jezior (poza jez. Stolsko) i cieków na obszarze gminy (niesprzyjające warunki do rozwojowi rekreacji pobytowej).
2. Niedostępny brzeg jez. Stolsko na przeważającej długości linii brzegowej
3. Bliskość granicy państwowej ograniczająca swobodną penetrację turystyczną lasów
4. Brak odpowiedniego zagospodarowania turystycznego lasów
5. Ograniczenia z tytułu ochrony przyrody w obrębie istniejących i proponowanych terenów chronionych i stref faunistycznych.

5.3.5. Tereny zamknięte.⁷

Obszar objęty zmianą studium w obrębach Wołczkowo i Bezzecze obejmuje tereny zamknięte resortu obrony narodowej. Zostały one wyznaczone na podstawie decyzji nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Są to następujące tereny, które są określone granicami działek ewidencyjnych, ujawnionych w ewidencji gruntów i budynków:

- część terenu zamkniętego wyszczególnionego pod poz. 271 w załączniku do ww. decyzji, stanowiącego działki o nr ewidencyjnym: 254, 254/1, 255, 258, 259, 437/1, 437/2, 439, 440 oraz 441 – obręb Wołczkowo,

- część terenu zamkniętego wyszczególnionego pod poz. 271 w załączniku do ww. decyzji, stanowiącego działkę nr 27/1 – obręb Bezzecze.

Dla ww. terenów nie wyznaczono stref ochronnych.

Powyższe tereny zostały oznaczone symbolem graficznym i literowym (TZ) na rysunku zmiany studium (załącznik nr 2).

Zgodnie z wnioskiem WSW z dnia 14.10.2020 r. oznaczono granice terenów zamkniętych bez podawania konkretnego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania.

6. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

6.1. Zaludnienie

Ludność gminy Dobra wg miejscowości (stan na grudzień 2001 r.)

LP	MIEJSCOŚĆ	Liczba ludności
1.	Dobra	1189
2.	Mierzyn	3024
3.	Wołczkowo	563
4.	Bezzecze	1232
5.	Dołuje	404
6.	Skarbimierzyce	403
7.	Wąwelnica	124
8.	Lubieszyn	106
9.	Buk	263
10.	Stolec	229
11.	Rzędziny	275
12.	Grzepnica	199
13.	Łęgi	143
14.	Kościno	127
15.	Redlica	64
16.	Sławoszewo	20
17.	Płochocin	11
Razem		8047

Między 1970 rokiem a 1999 nastąpił wzrost liczby ludności gminy o ok. 48%, głównie w rejonie graniczącym z miastem Szczecinem tj. w miejscowościach Bezzecze, Mierzyn, Skarbimierzyce oraz w miejscowości gminnej Dobra.

Gęstość zaludnienia w gminie Dobra wynosi – 63 osoby/km².

⁷ Zmiana studium na podstawie Uchwały nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezzecze

6.2. Prognozy demograficzne

W obliczeniach przewidywanego rozwoju demograficznego gminy pominięto wariant wg wzrostu biologicznego, gdyż nie odzwierciedla on faktycznych tendencji w rozwoju gminy.

Prognozę rozwoju ludnościowego przyjęto na podstawie obliczeń chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (zachowuje się tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe), na podstawie zgłoszonych do studium wniosków oraz przewidywanych przez projektantów uzupełnień w istniejącej zabudowie.

Zachodzące i przyszłe procesy demograficzne (prawie dziesięciokrotny wzrost liczby mieszkańców w gminie Dobra), wynikają z migracji mieszkańców Szczecina wykupujących systematycznie ziemie przylegające do granic miasta z zamiarem realizacji budynków mieszkalnych przede wszystkim jednorodzinnych.

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA W UKŁADZIE PRZESTRZENNYM

LP	MIEJSCOWOŚĆ	LUDNOŚĆ STAN ISTNIEJĄCY – 1998 R.	PRZEWIDYWANA, DOCELOWA LICZBA LUDNOŚCI
1	Dobra	1062	8000
2	Mierzyn	2011	13000
3	Wołczkowo	507	4200
4	Bezrzecze	1016	12000
5	Dołuje	404	2800
6	Skarbimierzyce	390	700
7	Wąwelnica	114	600
8	Lubieszyn	103	400
9	Buk	271	1800
10	Stolec	220	400
11	Rzędziny	270	400
12	Grzepnica	193	1600
13	Łęgi	137	400
14	Kościno	117	1600
15	Redlica	67	200
16	Sławoszewo	14	1000
17	Płochocin	6	50
Razem		6902	49350

DOCELOWA STRUKTURA WIEKU PRZY PRZEWIDYWANEJ LICZBIE LUDNOŚCI OK. 50000 OSÓB

L.P.	PRZEDZIAŁY WIEKOWE	Liczba ludności (31.12.1997 r)	(%)	Liczba ludności (2020 r)	(%)
1	0 – 2			1800	3,6
2	3 – 6			2700	5,4
3	7 – 14			7100	14,2
4	15 – 17			2900	5,8
5	Wiek przedprodukcyjny 0 – 17	1792	27,4	14500	29,0
6	Wiek produkcyjny 18 – 59/64	4161	63,7	32500	65,0
7	Wiek poprodukcyjny 60/65 +	578	8,9	3000	6,0
			100,0	50000	100,0

Struktura wieku ludności na terenie gminy Dobra charakteryzuje się większym, procentowym udziałem grupy przedprodukcyjnej (27,4%) i produkcyjnej (63,7%) niż średnie województwa zachodniopomorskiego (odpowiednio: 26,9% i 60,9%).

Tendencje te będą się dalej utrzymywać lub zwiększać, ze względu na znaczny napływ ludność spoza gminy głównie w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym

W obliczeniach przewidywanego rozwoju demograficznego gminy pominięto wariant wg wzrostu biologicznego, gdyż nie odzwierciedla on faktycznych tendencji w rozwoju gminy.

Prognozę rozwoju ludnościowego przyjęto na podstawie obliczeń intensywności zabudowy mieszkaniowej wynikającej z obowiązującego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (zachowuje się tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe), na podstawie zgłoszonych do studium wniosków oraz przewidywanych przez projektantów uzupełnień w istniejącej zabudowie.

LICZBA LUDNOŚCI STAN ISTNIEJACY 1998 R.

LICZBA LUDNOŚCI	MIEJSCOWOSCI
0 - 100	LUBIESZYN, REDLICA, SŁAWOSZEWO, PŁOCHOCIN
100 - 300	WĄWELNICA, BUK, STOLEC, RZĘDZINY, GRZEPNICA, ŁĘGI, KOŚCINO
300 - 500	WOŁCZKOWO, DOŁUJE, SKARBIMIERZYCE
Powyżej 500	DOBRA, MIERZYN, BEZRZECZE

PRZEWIDYWANA LICZBA LUDNOŚCI

LICZBA LUDNOŚCI	MIEJSCOWOSCI
Do 500	Łęgi, Lubieszyn, Redlica, Płochocin, Stolec, Rzędziny
500 - 1000	Skarbimierzyce, Wąwelnica, Sławoszewo
1000 - 3000	Dołuje, Buk, Grzepnica, Kościno
3000 - 10000	Dobra, Wołczkowo
Powyżej 10000	Mierzyn, Bezrzecze

6.3. **Zatrudnienie**

Na ogólną liczbę mieszkańców 6531 w 1997 roku, przypadało 4161 osób w wieku produkcyjnym tj. 63,7%.

Zatrudnienie w gminie Dobra (stan na dzień 31.12.1997 r.)

Pracujący:

- 1) w rolnictwie indywidualnym - 234
- 2) poza rolnictwem indywidualnym - 2211

W 1997 r. zarejestrowano 110 bezrobotnych.

Stopa bezrobocia liczona wg liczby ludności w wieku produkcyjnym wynosiła 2,7 % i jest jedną z najniższych w województwie.

W ciągu ostatnich lat zatrudnienie w rolnictwie znacznie się zmniejszyło. Dynamika wzrostu gospodarczego opiera się na zwiększeniu udziału usług, rzemiosła i przemysłu. Tendencja ta będzie się dalej utrzymywać ze względu na korzystne uwarunkowania sprzyjające rozwojowi tych funkcji.

Ilość podmiotów gospodarki narodowej (stan na dzień 31.12.1997 r.)

	ilość	(%)
Ogółem:	884	100,0
w tym: sektor publiczny	15	1,7
sektor prywatny	869	98,3
Z ilości ogółem przypada na:		
- przemysł i budownictwo	208	23,5
- usługi	649	73,4

6.4. Warunki mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe w gminie Dobra - (stan w dniu 31.12.1997)

Liczba mieszkań ogółem – 1639

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie – 3,98

6.5. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w granicach zmiany studium (tożsamy z obszarem ograniczonego użytkowania proj. linii 220kV Krajnik-Glinki)

Zagrożenia bezpieczeństwa ludzi mogą wynikać z:

- zagrożeń naturalnych środowiska;
- zagrożeń ekologicznych, wynikających z działalności człowieka, prowadzących do naruszenia wymaganych standardów jakości środowiska;
- przestępczości oraz aktów terroryzmu i stanów wyjątkowych.

Oddziaływanie linii elektroenergetycznych na ludzi

Oddziaływanie projektowanej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Krajnik-Glinki zamknie się w granicach wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania, w tzw. pasach technologicznych o szerokości 50m (po 25m od osi linii w obu kierunkach). W odniesieniu do planowanych na obszarze gminy inwestycji elektroenergetycznych wskazać natomiast należy, iż linie najwyższych napięć, projektowane i realizowane zgodnie ze współczesną wiedzą i ograniczeniami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa i norm technicznych, nie stwarzają podczas normalnej eksploatacji znacznych zagrożeń dla środowiska i są bezpieczne dla ludzi.

Hałas i pole elektromagnetyczne

W obszarze ograniczonego użytkowania, w tzw. pasach technologicznych, o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach) wyznaczonym wzdłuż projektowanego przebiegu linii nie znalazły się żadne zabudowania. W związku z tym nie prognozuje się ponadnormatywnego oddziaływania hałasu oraz nie prognozuje się negatywnego oddziaływania pola elektromagnetycznego na zdrowie i życie ludzi.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Obszar opracowania zmiany studium (tożsamej z obszarem ograniczonego użytkowania tzw. pasem technologicznym o szerokości 50m – po 25 od osi proj. linii 220kV Krajnik-Glinki w obu kierunkach) obejmuje swoim zasięgiem cieki wodne, dla których nie określono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ani na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego udostępnionych na portalu KZGW, ani w studiach ochrony przeciwpowodziowych.

Obszary osuwania się mas ziemnych

Z danych Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego wynika, że na terenie gminy Dobra w granicach zmiany studium (tożsamej z obszarem ograniczonego użytkowania tzw. pasem technologicznym o szerokości 50m – po 25 od osi proj. linii 220kV Krajnik-Glinki w obu kierunkach) nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

6.6. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy w granicach zmiany studium (tożsamy z obszarem ograniczonego użytkowania proj. linii 220kV Krajnik-Glinki)

Ze względu na przedmiot zmiany studium – zabezpieczenie możliwości realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego – przebudowy napowietrznej, jednotorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Krajnik-Glinki na linię dwutorową po nowej trasie, niniejszy rozdział nie wymaga aktualizacji.

Dotychczasowe użytkowanie terenów oraz dotychczas wyznaczone kierunki rozwoju zostaną w wyznaczonym zakresie zmiany studium uzupełnione o możliwość lokalizacji

ww. linii elektroenergetycznej. Niniejsza zmiana nie przewiduje zatem wyznaczania terenów nowej zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia analiz i prognoz demograficznych sytuowania nowej zabudowy. Nie ma uzasadnienia przeprowadzenie szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy, tj. analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

7. SIEĆ OSADNICZA I OBSŁUGA LUDNOŚCI

7.1. Kształtowanie sieci osadniczej

Sieć osadnicza gminy składa się z 17 jednostek osadniczych rozmieszczonych w 10 sołectwach

Lp	Sołectwo	Miejscowości wchodzące w skład sołectwa
1	Bezrzecze	Bezrzecze
2	Buk	Buk
3	Dobra	Dobra
4	Dołuje	Dołuje, Kościno, Skarbimierzyce
5	Grzepnica	Grzepnica, Płochocin, Sławoszewo
6	Łęgi	Łęgi
7	Mierzyn	Mierzyn
8	Rzędziny	Rzędziny, Stolec (Bolków- osada bez stałych mieszkańców)
9	Wąwelnica	Wąwelnica, Lubieszyn, Redlica
10	Wołczkowo	Wołczkowo

Pod względem zaludnienia największymi wsiami gminy są: Dobra, Mierzyn, Bezrzecze, w których następuje dalszy intensywny rozwój.

Wielkość zaludnienia	Miejscowości	Liczba ludności	% miejscowości	% ludności
do 20 osób	Sławoszewo, Płochocin	20	11,7	0,3
21 - 200 osób	Grzepnica, Lubieszyn, Łęgi, Kościno, Redlica, Wąwelnica,	731	35,3	10,6
201 - 500 osób	Dołuje, Skarbimierzyce, Buk, Stolec, Rzędziny	1555	29,4	22,5
501 - 1000 osób	Wołczkowo	507	5,9	7,4
powyżej 1000 osób	Dobra, Mierzyn, Bezrzecze	4089	17,7	59,2
razem		6902	100,0	100,0

7.2. Infrastruktura społeczna Usługi

W zakresie usług ponadlokalnych ludność gminy Dobra korzysta z ośrodków zlokalizowanych na terenie miasta Szczecina.

Na terenie gminy obsługę zapewniają:

a/ w zakresie obsługi ogólnej:

- Urząd Gminy – Dobra
- Urzędy Pocztowe w Dobrej, Dołujach, Bezrzeczu
- Komisarjat Policji – Dołuje
- Ochotnicza Straż Pożarna – Dobra, Dołuje, Wołczkowo

b/ w zakresie oświaty i wychowania:

- Szkoły Podstawowe: Dobra, Dołuje, Bezrzecze, Mierzyn, Wołczkowo, Rzędziny

c/ w zakresie kultury:

- Gminny Ośrodek Kultury wraz z Gminną Biblioteką Publiczną w Dobrej oraz Biblioteka Publiczna w Dołujach
- Kluby i świetlice w: Mierzynie Wołczkowie, Wąwelnicy

d/ zakresie inwestycji celu publicznego – utrzymywania i zakładania cmentarzy:

- istniejące cmentarze komunalne w miejscowościach: Dobra, Mierzyn, Wołczkowo,
- założenie - budowa cmentarza w miejscowości Wołczkowo,
 - dopuszcza się lokalizację kaplicy,
 - założenie cmentarza wymaga spełnienia szczególnych warunków wynikających z przepisów odrębnych,

e/ w zakresie obsługi ogólnej o zasięgu ponadlokalnym:

- na terenie gminy funkcjonują jednostki organizacyjne związane z przygranicznym położeniem, są to:
 - jednostka straży granicznej z siedzibą w Kościeńcu,
 - oraz jednostka straży granicznej przy przejściu granicznym w Lubieszynie.

Poprawa jakości życia mieszkańców

Formułuje się następujące zasady rozwoju gminy, których realizacja zapewni poprawę warunków życia mieszkańców:

- 1/ W miejscowościach, w których przewidywany jest największy rozwój ludności, utworzenie ośrodków usług skoncentrowanych
- 2/ Zapewnienie ładu przestrzennego i estetyki gminy poprzez wyznaczenie stref różnych form działalności i określenie zasad rozwoju, w dostosowaniu do walorów obszaru oraz istniejącego zainwestowania i użytkowania
- 3/ Podniesienie standardu życia mieszkańców poprzez uzyskanie następującego poziomu wskaźników:
 - ochrona zdrowia - 1 placówka lecznicza we wsiach usług podstawowych
 - szkolnictwo podstawowe - 25 uczniów na 1 oddział, nauka na jedną zmianę
 - przedszkola - dla 60 % dzieci w wieku 3 - 6 lat (łącznie z prywatnymi)
 - handel - 450 m² powierzchni użytkowej na 1000 mieszkańców
 - gastronomia - 50 miejsc konsumpcyjnych na 1000 mieszkańców
 - kultura elementarna - 1 obiekt w każdej wsi powyżej 100 mieszkańców
 - sport - 1 urządzenie sportowe w każdej wsi powyżej 100 mieszkańców
- 4/ Zwiększenie ilości miejsc pracy przede wszystkim w usługach, drobnym przemyśle, rekreacji, gospodarce żywnościowej

Perspektywiczny rozwój oświaty to:

- 1/ W wychowaniu przedszkolnym, za obligatoryjne uznaje się funkcjonowanie przy wszystkich szkołach podstawowych, oddziałów przedszkolnych dla sześciolatków oraz przewiduje się potrzebę funkcjonowania przedszkola w Dobrej, Mierzynie, Bezrzeczu, Dołujach. Dopuszcza się wszelkie formy placówek opieki przedszkolnej (gminne, prywatne, rodzinne)
 - 2/ W szkolnictwie przewiduje się dalsze funkcjonowanie szkół podstawowych w Dobrej, Wołczkowie, Rzędzinach, Dołujach, Bezrzeczu, Mierzynie (w trzech ostatnich miejscowościach planuje się budowę większych szkół na nowych terenach) oraz realizację gimnazjum w Dobrej

- 3/ W przypadku znacznego wzrostu liczby ludności wskazana jest również realizacja gimnazjum w Mierzynie oraz liceum ogólnokształcącego w Dobrej

Perspektywiczny rozwój służby zdrowia to:

Utrzymanie istniejącego stanu zainwestowania (Ośrodek Zdrowia w Dobrej, Dołujach, Mierzynie) oraz w miarę wzrostu liczby ludności tworzenie nowych placówek opieki zdrowotnej.

8. INŻYNIERIA

8.1. Zaopatrzenie w wodę

Obszar gminy różnicuje się pod względem warunków hydrogeologicznych. W płn części gminy użytkowy poziom wodonośny występuje płytko, w powierzchniowych osadach wodonośnych i z reguły nie posiada warstwy izolacyjnej. Pozostałą część gminy zajmują powierzchniowo osady słaboprzepuszczalne, izolujące warstwy wodonośne. Ze strefą alimentacji wiąże się występowanie stref o bardzo wysokim stopniu zagrożenia zasobów jakościowych wód podziemnych. W Grzeczniczy znajduje się ujęcie, którego produkcja wody zapewnia zaopatrzenie dla Dobrej, Stolca, Rzędzin, Łęgów i Sławoszewa. Studnie tego ujęcia zabezpieczone są strefą ochrony bezpośredniej, brak jest natomiast opracowanej i ustanowionej strefy ochrony pośredniej. W północnej części gminy jeszcze ujęcie w Buku jest istotne w bilansie zaopatrzenia w wodę. Ujęcie to nie posiada ustanowionych stref ochronnych. Zaopatrzenie w wodę Dobrej Szczecińskiej wspomagane jest pracą komunalnego ujęcia o wydajności 52 m³/h. Ujęcie to również nie posiada ustanowionych stref ochronnych. W południowej części gminy ujęciami liczącymi się w zbiorowym zaopatrzeniu w wodę są ujęcia w Dołujach i Skarbimierzycach. Ujęcie w Dołujach zaopatruje w wodę miejscowości: Dołuje, Wąwelnicę, Redlicę, Kościno i Lubieszyn. Ujęcie to wymaga rozbudowy i ustanowienia stref ochronnych. Ujęcie w Skarbimierzycach zaopatruje w wodę Skarbimierzycę i Mierzyn. Brak ustanowionej strefy ochronnej dla tego ujęcia. Na terenie gminy zlokalizowane są również ujęcia zaopatrujące poszczególne miejscowości (wod. zbiorowe): Wołczkowo i Bezrzecze. Oba te ujęcia powinny być rozbudowane i opracowane dla nich łącznie strefy ochronne. Na terenie Mierzyna istnieją niewykorzystywane w zaopatrzeniu w wodę ujęcia: Spółdzielni „Iskra” o zasobach eksploatacyjnych 100m³/h i masarnia (43m³/h). Po rozpoznaniu hydrogeologicznym należy rozważyć reaktywowanie i skomunalizowanie tych ujęć. Z wymienionych powyżej uwarunkowań wynika konieczność opracowania programu zaopatrzenia gminy w wodę pitną z uwzględnieniem źródeł zewnętrznych. Rozbudowa wymienionych ujęć, wprowadzenie stref ochronnych i wynikające z nich właściwe zagospodarowanie rejonu ujęć, warunkuje odpowiednią jakość zaopatrzenia gminy w wodę.

WYKAZ UJEĆ WODY

Wodociąg	Zasilane miejscowości	Studnie; wydajność (m ³ /h)	Pozwolenie na eksploatację	Strefy ochronne (m)	Produkcja wody (m ³ /rok)	Długość sieci (km)
Wołczkowo	Wołczkowo	Nr 1 - 30 Nr 2 - 45 Nr 3 - 59	jest	bezpośrednia 10	34248	14.5
Dołuje	Dołuje Wąwelnica Redlica Kościno Lubieszyn	Nr 1 - 45 Nr 2 - 45	jest	bezpośrednia 10	151717	12
Grzecznicza	Grzecznicza Łęgi Rzędziny cz. Dobra Stolec Płochocin Sławoszewo	Nr 1a - 36 Nr 2a - 26 Nr 3 - 32	jest	bezpośrednia 10	156917	23.7

Dobra	cz. Dobra	Nr 1 - 26 Nr 2 - 52	jest	bezpośrednia 10	12500	0.2
Skarbimierzyce	Skarbimierzyce Mierzyn	Nr 1 - 29 Nr 3 - 44	jest	bezpośrednia 10	112907	9.2
Bezrzecze	Bezrzecze	Nr 1a - 30 Nr 2 - 30	jest	bezpośrednia 10	83516	3.6
Buk	Buk	Nr 2 - 40	jest	bezpośrednia 10	3450	1.5

Część obszaru gminy położona jest w strefie ochronnej pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie ustanowionej Rozporządzeniem Nr1/2002 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 19 listopada 2002 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 87, poz.1748) oraz w strefie ochronnej ujęcia wody w Grzepnicy – ustanowiona Rozporządzeniem Nr 12/2005 Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 5 października 2005 r. Obowiązują ograniczenia i zakazy wg. przytoczonych rozporządzeń. Zasięg strefy od ujęcia „Świerczewo” pokazano w części graficznej studium.

Wobec gwałtownego procesu urbanizacji gminy Dobra, istotnym problemem do rozwiązania staje się możliwość zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy. Po uwzględnieniu wniosków zgłoszonych do studium, liczba mieszkańców wzrośnie do ok. 50 tys. Może się okazać że po uporządkowaniu wymogów formalnych ujęcia te nie są w stanie zaspokoić takich potrzeb. W celu zobrazowania wielkości potrzeb, dla poszczególnych miejscowości sporządzono szacunkowy bilans zaopatrzenia w wodę, dla którego przyjęto średnie zużycie na mieszkańca – 166dm³/d/M.

PROGNOZA ZUŻYCIA WODY NA TLE AKTUALNYCH MOŻLIWOŚCI UJĘĆ WODY

Miejscowość	Liczba mieszkańców (w tys.)	Prognoza zużycia wody (m ³ /d)	Istniejące wodociągi; wydajność (m ³ /d)	Uwagi
Dobra	8000	1328	1248	do rozbudowy
Mierzyn, Skarbimierzyce	13700	2274	1200	do rozbudowy
Wołczkowo	4200	697	1776	do rozbudowy
Bezrzecze	12000	1992	1032	do rozbudowy
Dołuje + Kościno	4400	730	1320	do rozbudowy
Wąwelnica + Redlica	800	133		
Lubieszyn	400	66		
Buk	1800	299	960	do rozbudowy
Stolec	400	66		
Rzędziny	400	66		
Grzepnica + Płochocin	1650	274	1632	do rozbudowy
Łęgi	400	66		
Sławoszewo	1000	166		
RAZEM	49150	8157	9168	

Z zestawienia tego wynika, że rezerwy w zasobach wody pitnej są niewielkie i z jednej strony po opracowaniu operatów wodnoprawnych może się okazać że wydajności tych ujęć ulegną zmniejszeniu, z drugiej zaś dynamika przyrostu liczby mieszkańców gminy sugeruje że przyjęty w opracowaniu wariant 50 tys. mieszkańców może ulec nawet znacznemu zwiększeniu. Studium zakłada, że po uzupełnieniu wymogów formalnych i rozbudowie, ujęcia te będą współpracować ze sobą połączone siecią wodociągową, co zapewni dostawę wody wszystkim odbiorcom. Z wodociągu korzystać będzie 100% mieszkańców.

W odniesieniu do gospodarki wodnej w gminie ustala się:

- wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę bazujący na komunalnych

- ujęciach wody,
- uporządkowanie stanu formalno - prawnego ujęć służących zaopatrzeniu ludności w wodę,
 - opracowanie i ustanowienie stref ochronnych dla eksploatowanych ujęć komunalnych. W pierwszej kolejności strefy te winny być ustanowione dla ujęć w Grzepnicy, Dołujach, Skarbimierzycach, a następnie w Buku, Dobrej, Wołczkowie i Bezzreczu,
 - wypracowanie programu zaopatrzenia gminy w wodę z uwzględnieniem sytuacji nadzwyczajnych (wojna, klęski żywiołowe),
 - rozbudowę istniejących ujęć komunalnych,
 - integracja istniejących systemów wodociągowych w jeden obsługujący wszystkie miejscowości w gminie,
 - modernizację istniejącej sieci magistralnej z uwzględnieniem większych średnic i bezpiecznych materiałów,
 - likwidacja nieczynnych ujęć na podstawie projektu, po uzgodnieniu z Starostwem Powiatowym,
 - zaopatrzenie ludności w wodę, w przypadku wystąpienia sytuacji kryzysowych z systemu awaryjnych studni publicznych.

8.2. Odprowadzenie ścieków

Na 16 miejscowości w gminie tylko w 3 zlokalizowane są oczyszczalnie ścieków, są to:

- **Lubieszyn** typ „Bioclere”, $Q=80\text{m}^3/\text{d}$ odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest Mała Gunica,
- **Mierzyn** typ „BIS 400” $Q=400\text{m}^3/\text{d}$ odbiornikiem jest rów melioracyjny,
- **Redlica** – oczyszczalnia gminna o docelowej przepustowości $8000\text{m}^3/\text{d}$.

Pozostałe wsie są nie skanalizowane, a ścieki gromadzone są w lokalnych zbiornikach bezodpływowych. Stan ten ma niekorzystny wpływ na jakość wód powierzchniowych. Cieki gminy są głównymi drogami migracji zanieczyszczeń odprowadzając je docelowo do jez. Świdwie, które jest częścią Rezerwatu przyrody „Świdwie”. Na terenie gminy realizowany jest program kanalizacji, który zakłada, że ścieki z obszaru gminy odprowadzane będą siecią grawitacyjno - tłoczną na oczyszczalnię ścieków w rejonie Redlicy. Do tej oczyszczalni podłączonych będzie większość miejscowości. Z własnych oczyszczalni korzystać będzie część Mierzyna i Lubieszyna (rejon przejścia granicznego), z pozostałych obszarów tych miejscowości ścieki odprowadzane są do oczyszczalni w Redlicy. Oczyszczalnia w Redlicy powinna docelowo osiągnąć przepustowość około $8000\text{m}^3/\text{d}$. Istniejąca oczyszczalnia w Mierzynie o przepustowości $Q=400\text{m}^3/\text{d}$, obsługująca również Skarbimierzycę może okazać się niewystarczającą. Nadmiar ścieków należy przepompowywać na oczyszczalnię w Redlicy.

W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntowych,
- na obszarze gminy obowiązywać będzie wyłącznie zorganizowany sposób odprowadzania ścieków,
- utrzymanie funkcji gminnej oczyszczalni ścieków w Redlicy obsługującej następujące miejscowości: Stolec, Rzędziny, Łęgi, Grzepnicę, Sławoszewo, Płochocin, Dobrą, Wołczkowo, Bezzrecze, Buk, Redlicę, Dołuje, Wąwelnicę, Kościno, część Mierzyna i Lubieszyna,
- utrzymanie istniejących oczyszczalni w Mierzynie i w Lubieszynie,
- budowę kanalizacji deszczowej w głównych ciągach komunikacyjnych i parkingach i odprowadzenie ich po podczyszczeniu do cieków.

8.3. Usuwanie odpadów

Na obszarze gminy funkcjonuje miejski system gromadzenia odpadów. Odpady komunalne z terenu gminy wywożone są na podstawie indywidualnie zawartych umów - zorganizowanym transportem na składowisko odpadów w Sierakowie (gm. Police). Do podstawowych problemów związanych ze sprawnie działającą gospodarką odpadami

jest brak programu zintegrowanej gospodarki odpadami i wynikające z niego finansowanie takiej inwestycji. Opracowanie takiego programu, którego efektem będzie zminimalizowany strumień odpadów zagospodarowywanych na składowisku, pomoże ubiegać się o finansowanie ze źródeł krajowych i zagranicznych. Dobrze widziana jest współpraca przy tworzeniu takiego programu z sąsiadującymi gminami. Bardzo ważnym elementem przy wdrażaniu takiego programu jest informacja i edukacja społeczności lokalnych. Odpady płynne odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- zmianą dotychczasowej technologii gromadzenia odpadów na selektywną zbiórkę „u źródła”, poprzedzona edukacją społeczeństwa,
- wypracowanie programu zagospodarowania odpadów z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
- utrzymanie miejskiego systemu gromadzenia odpadów,
- wypracowanie programu zagospodarowania i wykorzystania osadów pościekowych,
- nieczynne składowisko odpadów przemysłowych w Dołujach należy zlikwidować i zrehabilitować,

8.4. Regulacja stosunków wodnych

Gmina Dobra położona jest prawie w całości w dorzeczu Odry, w polu zlewni nr 123, obejmującej zlewnię rz. Gunicy. Przeważający obszar gminy odwadniany jest przez Gunicę i jej prawobrzeżne dopływy: Małą Gunicę i Rów Wołczkowski. Charakterystyczna jest znikoma ilość zbiorników wodnych, pozwalających na retencjonowanie wód. Wody powierzchniowe zajmują 149ha, tj. 1,4% obszaru gminy. Całość obszaru odwadnianiana jest systemami melioracyjnymi powiązаныmi z dwoma głównymi kanałami. Kanałem Wołczkowskim i kanałem „BY” (Mała Gunica). Pozostałe rowy powiązane są z powyższymi kanałami i z rzeką Gunicą. Północna część gminy położona jest w zlewni jez. „Świdwie”, które jest częścią rezerwatu o tej samej nazwie. Spływ wód w ciekach i kanałach melioracyjnych generalnie odbywa się w kierunku północnym. Mała powierzchnia zlewni Gunicy oraz jej nizinny charakter z niewielkimi różnicami wysokości powoduje, że spływ jest minimalny. Tylko w niektórych kanałach utrzymuje się całoroczny przepływ. System dróg wodnych był wielokrotnie przekształcany, poprzez roboty melioracyjne mające na celu utrzymanie bazy do produkcji rolnej na użytkach zielonych i gruntach ornych. Odcięcie dopływu wód ze znacznej cz. zlewni jez. Świdwie spowodował zachwianie bilansu wodnego jeziora i znaczne odwodnienie jego zlewni. Z uwagi na występujące niedobory wody, dla jez. Świdwie zbudowano zbiornik retencyjny „Żurawie” o powierzchni 70 ha. Zbiornik ten ma pełnić funkcję buforu dla substancji biogennych spływających do jez. Świdwie, oraz umożliwić regulację poziomu wody w jeziorze. Studium uwzględnia zamierzenie związane z przerzutem wody z rzeki Odry do zlewni rzeki Gunicy. W cz. graficznej pokazano (na podstawie opracowania „Przerzut wody Odra-Gunica –Aktualizacja Studium koncepcyjnego” trasę przerzutu z możliwością zlokalizowania sztucznego zbiornika wodnego w rejonie Lubieszyna. Realizacja tego projektu zapewni praktycznie „nieograniczone” ilości wody dla tego obszaru. W kontekście sąsiedztwa rezerwatu „Świdwie” ważną jest ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami. Realizowany program kanalizacji stopniowo wyeliminuje zanieczyszczenia.

W odniesieniu do regulacji stosunków wodnych ustala się:

- przedsięwzięcia dotyczące regulacji rzek i kanałów powinny być rozwiązywane kompleksowo w układzie zlewni z utrzymaniem i modernizacją budowli wodnych (obwałowania przepompownie itp.),
- pozostawienie pasa technicznego wzdłuż rzek i kanałów o szerokości 6.0 m,
- modernizacja istniejących systemów melioracyjnych celem dostosowania ich do aktualnych potrzeb,

- istniejące na obszarze gminy systemy rurociągów drenarskich do zachowania, w przypadku kolizji należy wykonać obejście obiektu budowlanego tak by zachować drożność odpływu wód gruntowych,
- wszelkie działania związane z regulacją stosunków wodnych na obszarze zlewni jez. Świdwie powinny być poprzedzone prognozą skutków oddziaływania na środowisko,
- realizację zamierzenia pod nazwą „Przerzut wody Odra - Gunica”,
- w ramach realizacji programu „Przerzut wody Odra-Gunica” rozbudowa systemu małej retencji poprzez wybudowanie na cieku Mała Gunica w rejonie Lubieszyna zbiornika wodnego o maksymalnym poziomie spiętrzenia 25,00 m npm.

8.5. Elektroenergetyka

Uwarunkowania ponadgminne

Przez południowo - wschodnią część gminy Dobra przechodzą linie napowietrzne NN (220 kV) i WN (110 kV) o znaczeniu wojewódzkim i ponadgminnym. Są to:

- linia 220 kV – Krajnik (gm. Gryfino) - Glinki (m. Szczecin);
- linia 110 kV – Pomorzany (m. Szczecin) - Glinki;
- linia 110 kV – Gumieńce (m. Szczecin) - Polmo (m. Szczecin).

Przy planowaniu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra należy uwzględnić, oprócz potrzeb własnych, również możliwości funkcjonowania i rozwoju sieci elektroenergetycznych rangi ponadgminnej i wojewódzkiej. Wzdłuż ww. linii przyjęto obszary ograniczonego użytkowania, zabezpieczające przed wpływem promieniowania niejonizującego w postaci pól elektromagnetycznych o częstotliwości 50 herców (Hz), wytwarzanego przez linie NN, WN i szkodliwego dla ludzi oraz środowiska. Przyjęcie stref wprowadza ograniczenia w zagospodarowaniu terenu objętego nimi. W strefie ochronnej dopuszcza się okresowe przebywanie ludzi, związane np. z prowadzeniem działalności gospodarczej, rekreacyjnej itp., natomiast zabrania się lokalizować budynki mieszkalne i inne obiekty przeznaczone na stałe przebywanie ludzi.

Celem pokrycia zakładanego, wzrastającego zapotrzebowania mocy i prawidłowego zasilania terenów rozwojowych, w zakresie sieci wysokiego napięcia przewiduje się:

- możliwość poboru mocy z planowanego GPZ, lokalizowanego w rejonie ul. Wroniej na terenie m. Szczecina, tuż przy granicy z gminą Dobra;
- rezerwację terenu pod GPZ lokalizowany na terenie gminy, na północ od miejscowości Redlica. GPZ mógłby być wpięty w istniejącą linię 110 kV Pomorzany - Glinki.

Uwarunkowania wewnętrzne

Aktualnie gmina Dobra zasilana jest siecią napowietrzną średniego napięcia (15 kV) z systemu elektroenergetycznego m. Szczecina. Część linii 15 kV (szczególnie w północnych rejonach gminy) ma długości na granicy lub powyżej wartości optymalnych (12,5 - 15 km), co kwalifikuje obszary te, do obszarów o słabych warunkach zasilania.

Część linii SN ma powiązania z sieciami gmin sąsiednich, stwarzając w ten sposób możliwość dwustronnego zasilania. Część linii funkcjonuje w układzie promieniowym, co stanowi system niekorzystny, gdyż nie zapewnia ciągłości dostaw energii w przypadkach awarii na liniach. Na terenach położonych w bezpośredniej bliskości m. Szczecina (Mierzyn, Bezrzecze) sieć średniego napięcia funkcjonuje jako kablowa. Na obszarze gminy Dobra zlokalizowanych jest około 150 stacji transformatorowych 15/0,4 kV, ich ilość ciągle wzrasta.

Rozmieszczenie stacji w miejscowościach, przyjmując promień obsługi 500 m, jest w zasadzie dobre. Oceniając wskaźnik mocy zainstalowanej w stacjach transformatorowych do liczby odbiorców obsługiwanych przez te stacje można uznać, że aktualnie sytuacja jest korzystna.

Na okres perspektywiczny, mając na uwadze zakładany (bardzo znaczący) wzrost liczby mieszkańców w gminie, należy przewidywać znaczny przyrost ilości stacji transformatorowych 15/0,4 kV w miejscowościach i dalszy wzrost poboru mocy.

Zużycie energii elektrycznej na jednego mieszkańca w b. woj. szczecińskim (1997 r.) wynosiło ok. 2 500 kWh/rok, co stanowi ok. 70 % średniej krajowej i około 40 % średniej zachodnioeuropejskiej. Wzrost zużycia tej energii zależał będzie od wielu czynników, m.in. od relacji cen w stosunku do cen energii w innych nośnikach. Zachowując daleko posuniętą ostrożność, na perspektywę roku 2010 przewiduje się zużycie energii elektrycznej na mieszkańca, rzędu 4 000 - 5 000 kWh/rok, co oznacza zbliżenie się poziomu zużycia do obecnych wartości w wybranych krajach europejskich.

Dla sprawnego funkcjonowania sieci średniego napięcia na terenie gminy i przeniesienia wzrastającego obciążenia przewiduje się:

- pełne wykorzystanie wszystkich tras linii 15 kV na terenie gminy;
- modernizację sieci, np. przez zwiększanie przekroju przewodów lub zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi o większych przekrojach;
- zmianę konfiguracji sieci SN w związku z zakładaną lokalizacją nowego GPZ - tu;
- systematyczne przekształcanie sieci 15 kV do modelu układu pierścieniowego;
- realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV, stosownie do potrzeb wynikających z programów zagospodarowania;
- realizację sieci niskich napięć, stosownie do potrzeb.

Kierunki i zasady rozwoju sieci elektroenergetycznych

1. Utrzymanie istniejących linii NN i WN wraz z obszarami ograniczonego użytkowania o szerokościach: dla linii 220 kV – 70 m, dla linii 110 kV – 40 m.
2. Rezerwacja terenu niezbędnego do realizacji stacji 110/15 kV oraz tras linii zasilających WN.
3. Systematyczne przekształcanie sieci 15 kV do modelu układu pierścieniowego oraz ciągła jej rozbudowa, w miarę wzrastających potrzeb.
4. Utrzymanie linii magistralnych średniego napięcia (15 kV), z zachowaniem generalnych kierunków połączeń i możliwością korekty fragmentów tras, wzdłuż naturalnych granic w terenie.
5. Rezerwacja tras dla linii kablowych średniego napięcia na terenie całej gminy.
6. Utrzymanie współpracy sieci 15 kV w gminie Dobra z sieciami w gminach sąsiednich.
7. Pozostawienie modernizacji odgałęzień od linii magistralnych 15 kV, lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV i sieci niskich napięć, do ustalania w planach miejscowych i w ramach warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
8. Przebudowa napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Krajnik - Glinki na linię dwutorową po nowej trasie oraz wprowadzenie dla ww. linii obszaru ograniczonego użytkowania, tzw. pasa technologicznego o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach).

8.6. Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Dobra gazyfikacją przewodową objęta jest większość miejscowości. Aktualnie gaz przewodowy nie jest doprowadzony tylko do Płochocina i Bolkowa. Gmina generalnie obsługiwana jest gazem średniego ciśnienia, jedynie Mierzyn i częściowo Bezrzecze gazem niskiego ciśnienia. Na jej terenie funkcjonują dwie stacje redukcyjno - pomiarowe II °, zlokalizowane w Mierzynie i Bezrzeczu.

Docelowo przyjmuje się zgazyfikowanie 100 % odbiorców zużywających gaz do celów komunalno - bytowych i grzewczych. Zdecydowana część użytkowanego gazu pochłaniana jest przez ogrzewanie. Przewiduje się zużycie gazu w sektorze usług, drobnego przemysłu, szkół itp.

Mieszkania w istniejącym i projektowanym budownictwie wyposażone będą w 100 % w kuchnie gazowe, grzejniki wody przepływowej oraz w piece centralnego

ogrzewania, po uzyskaniu przez indywidualnego odbiorcę zapewnienia dostawy gazu do celów grzewczych.

Podmioty prawne lub osoby fizyczne inwestujące w gminie, występując do Zakładu Gazowniczego Szczecin o wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci gazowej czasami otrzymują odmowę, gdyż istniejące sieci średniego ciśnienia pracują już na granicy swoich możliwości. W związku z tym występuje konieczność zaspokojenia ciągle rosnącego zapotrzebowania na energię gazową i rozbudowy istniejącego systemu gazowniczego. Wzmocnienie zasilania gminy Dobra w gaz przewodowy realizowane będzie średnim ciśnieniem z miasta Szczecina.

W zakresie sieci wysokich ciśnień planowany jest gazociąg relacji Bernau – Szczecin o średnicy Dn 700 mm. Gazociąg ten jest jednym z kierunków dywersyfikacji dostaw gazu do Polski. Od tego gazociągu jest m.in. projektowane odgałęzienie do Polic, przebiegający przez teren gminy Dobra. Na obszarze gminy Dobra trasa gazociągu zaprojektowana jest dwuwariantowo:

wariant I – przygraniczny – biegnący wzdłuż granicy państwa;

- wariant II – biegnący trasą wzdłuż projektowanej obwodnicy zachodniej miasta Szczecina.

W studium zostały ujęte oba warianty przebiegu. Wzdłuż projektowanego gazociągu należy uwzględnić istnienie strefy ochronnej (kontrolowanej), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97 poz. 1055). Szerokość tej strefy (jej linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu), w zależności od ciśnienia gazu i średnicy gazociągu wynosi min. od 4 do 12 m. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Dopuszcza się, za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie parkingów nad gazociągiem.

Kierunki i zasady rozwoju sieci gazowych

1. Utrzymanie istniejących stacji redukcyjnych i sieci gazowych na terenie gminy Dobra.
2. Rezerwacja wariantowych tras przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia do gminy Police wraz ze stacją redukcyjno - pomiarową I ° lokalizowaną na terenie gm. Dobra (odgałęzienie od projektowanego gazociągu w.c. Bernau - Szczecin).
3. Wzmocnienie zasilania gminy gazem przewodowym średniego ciśnienia z miasta Szczecina.
4. Zaopatrzenie w gaz miejscowości nie objętych jeszcze gazyfikacją.
5. Zasilanie odbiorców gazem średniego ciśnienia z zastosowaniem szafkowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe; w rejonach obsługiwanych przez sieci niskiego ciśnienia – zasilanie odbiorców gazem niskiego ciśnienia.
6. Sieć rozdzielczą lokalizować w istniejących i projektowanych ciągach chodników, pasach zieleni oraz wzdłuż istniejących dróg gruntowych.

8.7. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy Dobra nie występują scentralizowane systemy ciepłownicze. Dominuje system źródeł lokalnych, ogrzewających obiekty w które są wbudowane lub obiekty sąsiadujące. Większe źródła ciepła (kotłownie o mocy powyżej 0,5 MW), których jest niewiele, zlokalizowane są w Dobrej, Mierzynie i na Bezzreczu. Do ogrzewania stosuje się paliwa stałe, płynne i gazowe.

Nie przewiduje się realizacji systemów ciepłowniczych zdalaczynnych, obejmujących całość lub część miejscowości. Przyjmuje się ogrzewanie urządzeniami lokalnymi wbudowanymi, zasilającymi w zasadzie obiekty leżące na jednej posesji. Ewentualne wspólne źródła ciepła mogą obejmować kilka sąsiadujących posesji.

Rodzaj ogrzewania obiektów zależy od relacji kosztów pomiędzy różnymi nośnikami energii. Należy zapewnić przestrzenne możliwości korzystania z każdego rodzaju paliwa (paliwa stałe, oleje opałowe, gaz ziemny, gaz płynny, energia elektryczna), według decyzji odbiorców opartych o własne kalkulacje ekonomiczne. Należy preferować stosowanie paliw niskozasiarczonych, korzystanie ze źródeł niekonwencjonalnych, ekologicznych oraz odchodzenie od stosowania paliw stałych (szczególnie węgla i koksu).

Kierunki i zasady kształtowania systemów ciepłowniczych

1. Na terenie gminy przyjmuje się utrzymanie rozproszonego systemu ogrzewania.
2. Zapewnić przestrzenne możliwości korzystania z każdego rodzaju paliwa, wg decyzji użytkowników opartych o własne kalkulacje ekonomiczne. Zaleca się sukcesywne zastępowanie paliw stałych paliwami niskozasiarczonymi, ekologicznymi - paliwa ciekłe, energia elektryczna, gaz ziemny, gaz płynny, stosowanie niekonwencjonalnych źródeł ciepła.
3. Nie przewiduje się lokalizacji kotłowni wymagających wyznaczenia stref ochronnych. Istniejące i projektowane źródła ciepła mogą zasilać obiekty na sąsiednich posesjach, wg decyzji użytkowników tych posesji.
4. Ewentualne ograniczenia w kształtowaniu systemów ciepłowniczych, mogą wynikać jedynie z zagadnień ochrony atmosfery przed nadmiernym zanieczyszczeniem spalinami. Należy dążyć do eliminowania źródeł ciepła na paliwa stałe oraz stosować urządzenia zabezpieczające przed zanieczyszczeniem atmosfery.

8.8. Telekomunikacja

Gmina Dobra ma wysoki wskaźnik ilości abonentów na 100 mieszkańców, wynoszący 38,3. W województwie zachodniopomorskim wskaźnik ten wynosił 30,2 ab./100 M (2000 r.).

Obszar gminy obsługiwany jest przez 2 automatyczne centrale telefoniczne, zlokalizowane w Dobrej i Dołujach oraz przez system telekomunikacyjny m. Szczecina (Mierzyn i Bezzecze). Przez teren gminy przebiegają kable okręgowe i dalekosiężne.

Na terenie gminy został przeprowadzony etap modernizacji sieci telekomunikacyjnej, nastąpiła m.in. wymiana istniejących central na nowe, o większej pojemności. Potrzeby mieszkańców gminy w zakresie telefonii przewodowej zaspokajane są na bieżąco.

Na terenie gminy pracują cztery stacje bazowe telefonii komórkowej, dwie zlokalizowane są w miejscowości Lubieszyn oraz po jednej w Rzędzinach i Mierzynie. Należy dążyć do tego, aby rozwijały się systemy telefonii bezprzewodowej (komórkowej) różnych sieci, również zaspokajające potrzeby mieszkańców w zakresie usług telekomunikacyjnych. Obszar gminy Dobra powinien być w całości objęty zasięgiem wszystkich działających w kraju operatorów sieci komórkowych.

Kierunki i zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnych

1. Utrzymanie istniejącego układu sieci telekomunikacyjnych na obszarze gminy Dobra.
2. Realizacja zamierzeń (w miarę wzrastających potrzeb) w zakresie rozbudowy central telefonicznych, systemu abonenckich węzłów dostępowych oraz dalszej budowy abonenckich sieci telekomunikacyjnych.
3. Kształtowanie rozdzielczych sieci abonenckich - do ustalania w ramach warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Operatorzy telekomunikacyjni rozwijają sieci telefoniczne w systemie pierścieniowym, zapewniającym możliwości dwustronnej obsługi urządzeń centralowych. Należy zapewnić przestrzenne możliwości prowadzenia sieci międzycentralowych wzdłuż dróg pomiędzy miejscowościami oraz magistralnych sieci abonenckich wewnątrz miejscowości.
5. Dalszy rozwój telefonii bezprzewodowej w oparciu o stacje bazowe zlokalizowane na terenie gminy Dobra i gmin sąsiednich.

9. KOMUNIKACJA

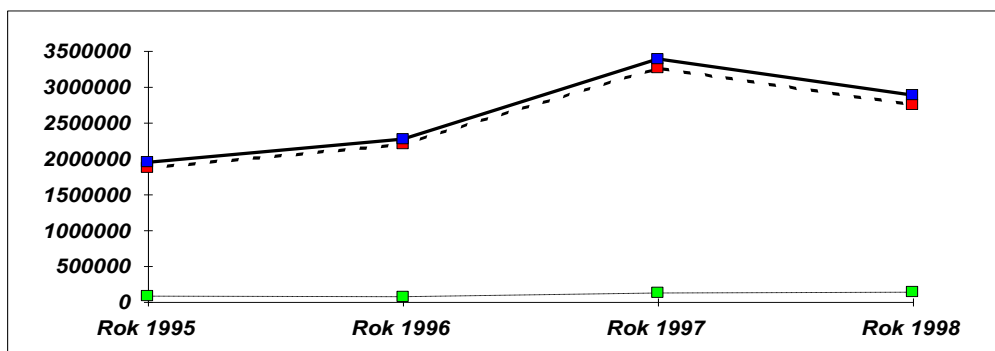
9.1. Ocena i wnioski ze stanu istniejącego

Główny ruch samochodowy w gminie skupiony jest na obecnej drodze krajowej nr 10. Jest to ruch związany z międzynarodowym przejściem granicznym Lubieszyn - Linken czyli docelowo do m. Szczecina, tranzytowy oraz lokalny przygraniczny związany z usługami i handlem. Według badań ruchu, przeprowadzanych przez GDDP co pięć lat, ruch na drodze ma charakter gospodarczy czyli wahania ruchu są niewielkie tzn. średni dobowy ruch dla poszczególnych miesięcy zbliżony jest do SDR oraz średni dobowy ruch w dni robocze jest większy od średnio dobowego ruchu w dni świąteczne.

W ostatnim pięcioleciu nastąpił ponad dwukrotny wzrost ruchu na drodze nr 10. Według badań ruchu przeprowadzonych przez GDDP w roku 1995 natężenie ruchu wynosiło 7 700 poj. rzecz./dobę. Udział samochodów ciężarowych wynosi 10 %. W roku 1997 przeprowadzono badania ankietowe na przejściu granicznym, z których wynika że: ok. 40 % użytkowników pojazdów osobowych zainteresowanych jest Szczecinem, 10% to ruch tranzytowy, 50% załatwia swoje zakupy pomiędzy Lubieszynem a Szczecinem. Natomiast ok. 50 % pojazdów ciężarowych przejeżdża tranzytem przez Szczecin. Parametry techniczne obecnej drogi krajowej nr 10 nie zapewniają dobrej obsługi komunikacyjnej. Jest to 1 jezdnia szer. ok. 7,3m, szerokość korony drogi ok.10 m, nawierzchnia bitumiczna, nośność 100kN/oś. Ponieważ pasmo Szczecin-Lubieszyn jest bardzo atrakcyjne dla inwestycji gospodarczych i budownictwa mieszkaniowego, znacznie narasta uciążliwość komunikacyjna związana z obsługą dynamicznie rozwijających się terenów, powiązań ze Szczecinem i dojazdem do międzynarodowego przejścia granicznego.

**Przejście graniczne Lubieszyn
-wzrost ruchu granicznego**

	Rok 1995	Rok 1996	Rok 1997	Rok 1998
<i>sam. osobowe</i>	1867550	2196786	3263332	2745814
<i>sam. ciężarowe</i>	80357	73840	124562	136471
Razem	1947907	2270626	3387894	2882285



..... sam. osobowe sam. ciężarowe — suma pojazdów

Pozostałe drogi w gminie to drogi powiatowe i gminne.

Gminę obsługuje gęsta sieć dróg;

długość dróg krajowych - ok. 7,8 km

długość dróg powiatowych - ok. 54,1 km

długość dróg gminnych - ok. 13,0 km

Łączna długość podstawowej sieci dróg w gminie wynosi: 74,9 km

Wskaźnik gęstości dróg w gminie wynosi : 68,1 km/100 km²

Wskaźnik gęstości dróg dla województwa wynosi: 65,4 km/100km²

Wnioski:

- gęstość dróg w gminie wskazuje, że istniejąca sieć jest znacznie korzystniejsza niż w województwie
- problemem jest dynamiczny rozwój gminy, zmiana funkcji przestrzennych wiejskich na podmiejskie, nieprzystosowanie istniejącej sieci do przyszłych potrzeb i obsługi nowych inwestycji na obrzeżu m. Szczecina oraz duży i zróżnicowany ruch przygraniczny
- Niezbędna jest przebudowa głównej osi komunikacyjnej gminy tj. drogi krajowej nr 10 oraz rozbudowa układu drogowego i dostosowanie go do przyszłych potrzeb.

Respektowane opracowania :

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra Szczecińska /oprac. ARTOP Warszawa marzec 1994r./
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania. przestrzennego miasta Szczecina /oprac. MPU Szczecin /grudzień 1994r/
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego wsi Lubieszyn /oprac. ARTOP Warszawa lipiec 1994r./
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Mierzyn /oprac. ARTOP Warszawa lipiec 1994r./
- Projekt regionalnych ścieżek rowerowych wojew. szczecińskiego /oprac. Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej w Szczecinie, wyk. grudzień 1998r./
- Projekt międzynarodowej ścieżki rowerowej wokół Zalewu Szczecińskiego /oprac. Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej w Szczecinie, wyk. grudzień 1998r./
- Koncepcja programowa obejścia zachodniego m. Szczecina /oprac. Biuro Studiów i Projektów Rozwoju Przestrzennego Województwa w Szczecinie, wyk.1992 r. – aktualizacja z 2000 r./

9.2. Uwarunkowania rozwoju

Na proces kształtowania układu transportowego w gminie z racji jej specyficznego położenia mają wpływ czynniki zewnętrzne i wewnętrzne. Do czynników zewnętrznych mających wpływ na układ komunikacyjny gminy należą: funkcjonujące międzynarodowe przejście drogowe Lubieszyn - Linken, usytuowanie dużych i uciążliwych zakładów przemysłowych w Policach, projektowana przeprawa Święte - Police, port w Szczecinie, projektowane graniczne przejście drogowe Dobieszczyn - Hintersee oraz ośrodek o funkcji ponadregionalnej jakim jest miasto Szczecin.

Są to główne generatory ruchu zewnętrznego, ponadgminnego, które należy bezwzględnie uwzględnić w powiązaniach i obsłudze komunikacyjnej wyższej rangi.

Również przygotowanie sieci transportowej do wymagań Unii Europejskiej wymusza konieczność modernizacji sieci drogowej i kolejowej, modernizacji przejść granicznych, zmniejszenie uciążliwości komunikacyjnej oraz zwiększenie bezpieczeństwa.

Istotnym elementem transportowym uwzględniającym powyższe czynniki jest realizacja kolejowego i drogowego obejścia zachodniego m. Szczecina oraz budowa po nowej trasie drogi krajowej nr 10 doprowadzającej ruch samochodowy do przejścia granicznego w Lubieszynie.

Czynniki wewnątrzgminne, które kształtują sieć obsługi komunikacyjnej w gminie to głównie funkcje przestrzenne. Gmina położona w strefie przygranicznej oraz w sąsiedztwie miasta Szczecina jest atrakcyjna zarówno dla rozwoju inwestycji gospodarczych jak mieszkalnictwa. Wschodnia część gminy przy granicy z miastem Szczecinem jest terenem intensywnego rozwoju budownictwa. Natomiast teren przy granicy państwa to wzmożona aktywność gospodarcza i inwestycyjna również z mieszkalnictwem. Północna część gminy głównie o zainwestowaniu rolniczym to tereny przyległe do Rezerwatu " Świdwie", atrakcyjne turystycznie dla mieszkańców obu stron pogranicza. Powyższe funkcje przestrzenne w zasadniczy sposób wpływają na konieczność rozwoju, budowy i modernizacji sieci dróg niższej rangi i sprawnego powiązania z siecią ulic miejskich Szczecina.

Analiza ruchu na projektowanej głównej sieci drogowej - ROK 2015

Analizą objęto główne drogi gdzie na podstawie posiadanych informacji i badań ruchu można było określić prognozę ruchu na rok 2015. Ze wstępnych ocen prognozy wynika, że realizacja nowej drogi krajowej nr 10 i drogowego obejścia zachodniego jest niezbędna.

Droga nr 10 odcinek Lubieszyn - Szczecin

Natężenie ruchu wg pomiaru generalnego wykonanego w 1995 roku wynosiło w przekroju drogi 7 735 poj. rzecz./dobę /ŚDR/.

Prognoza dla ŚDR wg "Transprojektu" wynosić będzie ok.17700 poj. rzecz./dobę.

Zachodnia obwodnica drogowa

Natężenie ruchu dla drogi określono w oparciu o prognozę ruchu wykonaną w 1992 r. dla projektowanej sieci dróg głównych wojew. Szczecińskiego, analizując i korygując założenia do wykonanych obliczeń. Należy sądzić, że prognozowane obciążenia obejścia drogowego wynosić będzie ok.10 000 do 13 000 poj. rzecz./dobę przy działającej przeprawie przez Odrę Święta-Police i przejściu granicznym drogowym w Dobieszczynie.

Biorąc pod uwagę długi cykl trwania inwestycji drogowych, trudne obecnie do jednoznacznego zdefiniowania nakłady finansowe przyjęto, że elementy transportu muszą dotyczyć tzw. planowanego okresu docelowego. Propozycje projektowe uwzględniają możliwie wszystkie dostępne informacje i prognozy.

9.3. Kierunki rozwoju sieci transportowej w gminie

9.3.1. Powiązanie gminy z układem dróg zewnętrznych.

Powiązania międzyregionalne zapewni gminie projektowana po nowym śladzie droga krajowa nr 10 i projektowana drogowa obwodnica zachodnia m. Szczecina.

Do czasu zrealizowania nowego przebiegu drogi krajowej nr 10 do przejścia w Lubieszynie funkcję głównej osi komunikacyjnej pełnić będzie obecna droga nr 10. Drogi tę należy traktować jako główną ruchu przyspieszonego i wszelkie inwestycje lokalizowane w jej sąsiedztwie muszą uwzględniać możliwości obsługi komunikacyjnej na zasadach zgodnych z przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi i przy uwzględnieniu jej docelowej roli.

W przypadku uruchomienia przejścia granicznego dla samochodów - Dobieszczyn - Hintersee gmina będzie miała również dogodne połączenie z Niemcami poprzez drogi powiatowe nr 41 409 i 41 417.

9.3.2. Sieć drogowa

Schemat funkcjonalny systemu komunikacyjnego w gminie ulega zasadniczym zmianom.

Zakłada się podniesienie standardu obsługi komunikacyjnej zewnętrznej i wewnętrznej oraz zmniejszenie uciążliwości związanej z komunikacją.

Do dróg o znaczeniu ponadgminnym należy; projektowana obwodnica zachodnia miasta Szczecina oraz droga krajowa nr 10, obie o nowym przebiegu.

Obie te drogi zostały wcześniej przeanalizowane w oddzielnych opracowaniach specjalistycznych i uzyskały pozytywne opinie gminy oraz m. Szczecina.

Projektowana droga krajowa nr 10 - będzie realizowana w klasie GP (drogi głównej, ruchu przyspieszonego). Obecna droga krajowa, po zrealizowaniu nowego przebiegu, będzie pełniła funkcję drogi zbiorczej, skupiającej ruch lokalny pomiędzy Lubieszynem, Skarbimierzycami, Mierzynem i Szczecinem.

Obsługa terenów przylegających do projektowanej drogi nr 10 będzie się odbywała wyłącznie poprzez drogi wspomagające od istniejących lub projektowanych węzłów drogowych lub ze zjazdów w porozumieniu z zarządcą drogi.

Drogowa obwodnica zachodnia Szczecina - łączyć będzie gminę z drogami ruchu szybkiego w kraju tzn. autostradą A-6 i pośrednio z autostradą A-3, a od strony północnej poprzez przeprawę Police-Swięta podłączona będzie do drogi ruchu szybkiego S-3/kierunek Świnoujście/ oraz S-6 /kierunek Gdańsk/.

Obwodnica jest projektowana jako droga szybkiego ruchu w klasie GP (droga główna, ruchu przyspieszonego) - obsługa terenów przylegających do drogi będzie się odbywała wyłącznie poprzez drogi wspomagające od istniejących lub projektowanych węzłów drogowych lub ze zjazdów w porozumieniu z zarządcą drogi.

Dla rozwiązań projektowych uwzględniających powiązania z niższej rangi układem dróg, obsługującym tereny przyległe, należy stosować wymogi i zasady określone w przepisach szczególnych.

Plany zagospodarowania przestrzennego dla terenów przylegających do dróg muszą uwzględniać możliwości i sposoby obsługi komunikacyjnej oraz ochronę użytkowników dróg i terenów przyległych przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem w zgodzie z przepisami szczególnymi, przy uwzględnieniu klasy i kategorii dróg.

Z uwarunkowań ponadgminnych wynikających z uzgodnień z gminą i zapisanej ustaleniami planu miejscowego dla sieci ulic m. Szczecina wynika konieczność zaproponowania obejścia Wołczkowa /symbol ustalenia w planie zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina - KD 13G - projektowane główne podłączenie miasta do obejścia zachodniego/.

Podstawowa sieć dróg w gminie służąca do jej obsługi została wykształcona na bazie istniejącej sieci dróg powiatowych i gminnych. W związku z intensywnym rozwojem gminy konieczna będzie ich modernizacja, częściowo przebudowa lub budowa do odpowiednich parametrów technicznych, zapewniających sprawną obsługę komunikacyjną.

Główne powiązania poszczególnych miejscowości w gminie zapewniają następujące ciągi drogowe:

- połączenie drogowe Szczecin – Mierzyn - Skarbimierzyce z Lubieszynem; obecna droga DK 10, która po zrealizowaniu nowego przebiegu będzie służyć do powiązań drogowych pomiędzy ww. miejscowościami oraz do dojazdu niższej rangi do Szczecina; droga ta stanowi również jedną z podstawowych ulic miejscowości Mierzyn, Skarbimierzyce i Lubieszyn; główny ruch z przejścia granicznego docelowo do Szczecina będzie obsługiwany przez projektowaną DK 10, natomiast tranzytowy przez drogową obwodnicę zachodnią.
- połączenie drogowe na kierunku północ - południe od Stobna – Dołuje - Dobra Szcz. - Grzepnica – Sławoszewo - przez Bartoszewo do DW 115, zapewniające obsługę jednostki strukturalnej "B", powiązania poszczególnych miejscowości oraz powiązania powiatowe; ciąg drogowy prowadzony jest po śladzie drogi powiatowej nr 41422, nr 41420, na odcinku Wąwelnica - Dobra po śladzie drogi gminnej /konieczna budowa drogi/, następnie po drodze DP nr 41419, nr 41413; ciąg ten wymagać będzie modernizacji.
- połączenie drogowe wzdłuż granicy od Lubieszyna przez Buk - Stolec do proj. przejścia granicznego drogowego w Dobieszczynie, dojazd do przejść granicznych drogowych dla ruchu samochodowego oraz dla pieszych i rowerzystów; ciąg ten prowadzony jest po drodze powiatowej nr 41417, nr 41409; w miejscowości Lubieszyn uwzględniono układ dróg wg obowiązującego planu miejscowego wsi Lubieszyn.
- połączenie drogowe wschód - zachód w części północnej gminy to powiązanie miejscowości Buk - Dobra Szcz. - Wołczkowo – Szczecin; na odcinku od Buku do Dobrej jest to droga powiatowa nr 41409, pozostały fragment drogi jest projektowany po nowym przebiegu ze względu na podłączenie tej części gminy do drogowego obejścia zachodniego; obecny przebieg drogi DP nr 41409 na tym odcinku proponuje się jako wewnętrzną obsługę Wołczkowa i Dobrej.
- połączenie drogowe północ - południe w jednostce "A" o intensywnym rozwoju mieszkalnictwa prowadzone jest częściowo po śladzie DP 41418 i drogi gminnej; w związku z założeniami rozwojowymi określonymi na ok.14 000 mieszkańców na paśmie Wołczkowo - Bezrzecze konieczne będzie przystosowanie tego ciągu do obsługi komunikacyjnej mieszkańców. Wymagana będzie budowa drogi i wy-

kształcenie w dokładniejszej skali systemu obsługi terenu dla tak dużej ilości mieszkańców, w innym przypadku grozi to chaosem komunikacyjnym.

Pozostałe powiązania drogowe stanowią układy wewnętrzne miejscowości.

Konieczna jest weryfikacja ilości mieszkańców ze względu na duże dla gminy, wyprzedzające inwestycje drogowe.

9.3.3. Układ kolejowy

Przez gminę prowadzona jest linia kolejowa lokalna tzw. obwodnica Szczecina. Służyć ma do przewozów ładunków towarowych z Polic z pominięciem węzła w Szczecinie. Czas realizacji trasy kolejowej nie jest określony. Gmina nie ma bezpośrednich innych połączeń. Główny węzeł kolejowy jest w Szczecinie. Bezpośrednia obsługa transportem drogowym.

9.3.4. Układ tras rowerowych

Rozwijana inicjatywa realizacji tras rowerowych widziana jest jako ważny element kreowania rozwoju zrównoważonego gminy. W ramach wdrażania programu rozwoju wybranych sektorów turystyki uznano turystykę rowerową jako tzw. produkt markowy /program finansowany ze środków UE zarządzany przez Fundację Rozwoju Turystyki TOURIN W-WA 1997r. Trasy rowerowe pokazane na mapie Studium zaproponowano przy założeniu że będą służyć do rekreacji oraz częściowo do dojazdów związanych z pracą. Ponadto tworzą one alternatywę dla przemieszczeń samochodem pomiędzy miejscowościami w gminie komunikacją rowerową. System lokalnych ścieżek rowerowych uwzględnia połączenia z międzynarodową ścieżką rowerową wokół Zalewu Szczecińskiego, ze ścieżkami zaplanowanymi w Szczecinie i w gminie Police oraz lokalizację przejść granicznych pieszo-rowerowych w Buku i Bobolicach.

III. ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

1.1. Jednostki strukturalno-przestrzenne

Ze względu na zróżnicowanie obszaru gminy pod względem geoprzyrodniczym oraz różnice w przewidywanym rozwoju przestrzennym i funkcjonalnym, wyodrębniono podstawowe jednostki strukturalno-przestrzenne o określonej dominującej funkcji:

- A. Rejon intensywnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, w obrębach geodezyjnych: Mierzyn, Bezrzecze, Wołczkowo, Skarbimierzyce (z wydzieloną strefą intensywniej działalności gospodarczej wokół miejscowości Skarbimierzyce i projektowanego węzła drogowego, przy istniejącej drodze krajowej nr 10). Przylega on bezpośrednio do granic miasta Szczecina i łączy się z położonymi tam osiedlami mieszkaniowymi. Od strony zachodniej obszar zamyka projektowana obwodnica zachodnia Szczecina – drogowa i w części kolejowa.
- B. Rejon rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, położony na zachód od projektowanego obejścia zachodniego miasta Szczecina, w obrębach geodezyjnych Dobra, Grzepnica, Sławoszewo, Dołuje, Kościno, Wąwelnica (z wydzieloną strefą intensywniej działalności gospodarczej w miejscowości Lubieszyn i Wąwelnica), częściowo Buk (w okolicy pieszego przejścia granicznego).
- C. Rejon utrzymania funkcji rolniczej, obejmujący tereny w północno-zachodniej części gminy, w obrębach geodezyjnych Stolec, Rzędziny, Łęgi, częściowo Buk. Jest to również rejon predestynowany do rozwoju funkcji rekreacyjnej, zarówno dla celów ponadgminnych jak i dla intensywnie rozwijających się osiedli mieszkaniowych w pozostałej części gminy, które pozbawione są możliwości rozwoju rekreacji.

We wszystkich wymienionych rejonach występują ograniczenie rozwoju funkcji ze względu na wymogi ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

Do czasu opracowania i zatwierdzenia ostatecznego zasięgu stref ochrony zasobowej dla ujęć wód podziemnych, na terenach objętych proponowanymi na rysunku Studium strefami, ogranicza się lokalizowanie obiektów trwałych a w przypadku ich realizacji konieczne jest odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz ograniczenie zainwestowania do budownictwa jednorodzinnego, rozproszonego o małej intensywności oraz usług nieuciążliwych.

Ze względu na szczególne uwarunkowania przyrodniczo – krajobrazowe a także konieczność ochrony zachowanych zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się zakaz zabudowy na obszarach gruntów rolnych nie objętych żadną ze stref funkcjonalnych i nie wskazanych do zainwestowania (oznaczone na rysunku Studium jako obszary wyłączone z zabudowy).

Ograniczeniem w zainwestowaniu terenów jest również dostępność do dróg publicznych oraz zapewnienie możliwości zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

Przy przeprowadzaniu zmian użytkowania terenów rolnych na funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe wskazane jest dokonywanie tych zmian, w pierwszej kolejności dla terenów o najłatwiejszym dostępie do dróg i infrastruktury technicznej.

Rejon „A” - charakteryzuje się intensywnym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, który będzie kontynuowany w następnych latach. Jest to widoczne w obecnych podziałach geodezyjnych gruntów zarówno na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jak również rolniczych. Stopniowo zaniknie funkcja rolnicza. Tereny mieszkaniowe tego rejonu są silnie powiązane z miastem Szczecinem w zakresie korzystania z usług, jak i zatrudnienia w zakładach pracy na terenie Szczecina.

W rejonie tym przyjmuje się średnią wielkość działki budowlanej – 1000 m² o maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje (do 10,0 m).

Na obszarze w miejscowości Bezzecze, oznaczonym symbolem MN, położonym po płd. stronie drogi Bezzecze - Wąwelnica – od strony płn. i wsch. ograniczonego terenem lasów, od strony zach. drogą lokalną Bezzecze - Skarbimierzyce, przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalnymi usługami nieuciążliwymi, ustala się minimalną powierzchnię działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900 m²; dopuszcza się zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji – do 12,0 m do kalenicy przestrzennego dachu.

Dopuszcza się również wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o wysokości 3 kondygnacje - do 10,0 m) w osiedlach jednorodzinnych w wielkości 10 – 20%, każdorazowo przy akceptacji Zarządu Gminy Dobra, jako wynik prowadzonej polityki przestrzennej gminy.

Na obszarze zmiany studium w Mierzynie,⁸ dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami o wysokości nie większej niż 17,0 m (teren oznaczony na rysunku studium symbolem MWU).

Z analizy zgłoszonych wniosków wynika, że rejon ten może docelowo zamieszkiwać 28 000 – 30 000 mieszkańców. Ze względu na ogromne koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej, inwestowanie na tym terenie może odbywać się etapami.

Rejon „B” – w którym przewiduje się również rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak o mniejszej intensywności niż w rejonie „A”.

Zakłada się średnią wielkość działki mieszkaniowej – 1500 m² oraz wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje (do 7,5 m).

Dopuszcza się również wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w osiedlach jednorodzinnych pod warunkami jak w rejonie „A”.

Funkcja rolnicza zostanie częściowo ograniczona.

⁸ określonym w uchwale nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. Rady Gminy Dobra dla działek nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2

Przewiduje się na tym terenie zamieszkiwanie 16 000 – 18 000 ludzi.

Rejon „C” - utrzymanie charakteru rolniczego oraz rozwój funkcji turystycznej.

W rejonie tym zakłada się niewielki wzrost liczby mieszkańców (do około 1500 mieszkańców), w formie uzupełnień istniejącego zainwestowania lub na działkach przyległych.

Wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje, średnia wielkość działki mieszkaniowej – 2500 m².

W północnej części obrębu Dobra, na obszarze oznaczonym symbolem MN, położonym po zach. stronie drogi Dobra – Płochocin (ul. Graniczna), przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji, minimalną wielkość działki mieszkaniowej – 850 m².

Jest to również rejon predestynowany do rozwoju funkcji rekreacyjnej, zarówno dla celów ponadgminnych jak i dla intensywnie rozwijających się osiedli mieszkaniowych w pozostałej części gminy, które pozbawione są możliwości rozwoju rekreacji.

1.2. Strefy funkcjonalne

W ramach wszystkich jednostek strukturalnych wydzielono (wg mapy Studium) strefy o różnych, preferowanych na tych terenach funkcjach:

- strefy mieszkalno-usługowe – rozwoju funkcji mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) – jednostka A;
- strefy mieszkalno-usługowe – rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A w zakresie usług publicznych (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) – jednostka B;
- strefa rozwoju funkcji komercyjnych i publicznych o znaczeniu gminnym, w tym działalności usługowej i gospodarczej uciążliwej dla otoczenia wraz z towarzyszącymi terenami zieleni izolacyjnej – do czasu zmiany przeznaczenia obszaru w planie miejscowym podstawową funkcją będzie gospodarka rolna przy wykorzystaniu istniejącej bazy - jednostka A;
- strefy rozwoju ogólnodostępnych funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej - jednostka A i B;
- strefy rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności i rekreacyjno - turystycznej w granicach rolniczej przestrzeni produkcyjnej - jednostka C;
- tereny chronione w tym tereny wyłączone z zabudowy.

1.2.1. Strefy mieszkalno - usługowe

Obejmują one istniejące tereny mieszkaniowo - usługowe, z możliwością uzupełnień, jak również nowe tereny pod tą funkcję.

Zasady zagospodarowania stref:

- Funkcje terenów:
 - mieszkaniowa,
 - obsługa ludności,
 - zieleń urządzona,
 - osiedlowe tereny rekreacyjne.
- Wykluczenie funkcji przemysłowej oraz rzemiosła uciążliwego.
- Zanik funkcji rolniczej, zakaz budowy obiektów zagrodowych, ośrodków produkcji rolniczej.
- Wysokość projektowanej zabudowy oraz wielkość działek - według zasad określonych w wyznaczonych jednostkach strukturalno - przestrzennych. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach stosowania dominant architektonicznych dla zabudowy usługowej.
- Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów mieszkaniowych należy przewidzieć minimum 10% terenu ogólnodostępnego pod zieleni i rekreację osiedlową. Zaleca się również maksymalną po-

wierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej - 20%. Zasadę tą należy przestrzegać szczególnie w rejonie „A”, gdzie jest najmniej istniejącej zieleni, a następuje najbardziej intensywny rozwój funkcji mieszkaniowej.

- Na obszarze w miejscowości Bezrzecze, oznaczonym symbolem MN, położonym po płd. stronie drogi Bezrzecze - Wąwelnica – od strony płn. i wsch. ograniczonego terenem lasów, od strony zach. drogą lokalną Bezrzecze - Skarbimierzyce, ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej - 30% oraz zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej wartościowej zieleni wysokiej nie kolidującej z podstawowym zagospodarowaniem terenu, min. 55% powierzchni biologicznie czynnej działki; dla działek usług nieuciążliwych ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy 30% oraz minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%.
- W północnej części obrębu Dobra, na obszarze położonym po zach. stronie drogi Dobra – Płochocin (ul. Graniczna), oznaczonym symbolem MN, przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
 - minimalną powierzchnię działki – 850 m²,
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 25% powierzchni każdej działki,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 40% powierzchni każdej działki,
 - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 9,0 m do kalenicy,
 - dachy przestrzenne, o kącie nachylenia połaci min. 30÷45^o,
 - obowiązuje ochrona krajobrazowo wartościowego szpaleru dębów wzdłuż ul. Granicznej.

Ze względu na konieczność ochrony szpaleru dębów postuluje się obsługę komunikacyjną wszystkich działek zespołu drogą dojazdową wydzieloną od strony zachodniej.

- Na obszarze zmiany studium w Mierzynie⁹, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (teren oznaczony na rysunku studium symbolem MWU) o poniższych postulowanych wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – nie większy niż 40% powierzchni terenu zmiany,
 - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 15% powierzchni terenu zmiany,
 - wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym z usługami – nie więcej niż 6 kondygnacji i nie większa niż 17,0 m,
 - dachy strome.
- Maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, zachowanie użytków ekologicznych, oczek wodnych, korytarzy ekologicznych.
- Nasadzenia zieleni izolacyjnej od istniejących obiektów uciążliwych, tras komunikacyjnych, urządzeń rekreacyjnych.
- Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaleca się realizację usług na wydzielonych terenach w formie zespołów usługowych wraz z zielenią towarzyszącą.
- W granicach stref mieszkalno - usługowych pozostawia się w istniejącym użytkowaniu jako uprawy ogrodowe, oznaczone na rysunku studium symbolem RO, tereny w obrębach: Buk, Grzeczka, Skarbimierzyce, Stolec, Rzędziny, wprowadzone zmianą przyjętą Uchwałą Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz, na podstawie Uchwały Nr II/28/2014 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium, tereny w obrębach Skarbimierzyce i Rzędziny.

⁹ określonym w uchwale nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. Rady Gminy Dobra dla działek nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2

1.2.2. Strefy rozwoju funkcji komercyjnych i publicznych

Strefy prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej obejmują obszary przewidziane do rozwoju funkcji:

- usługowej, w tym rzemiosła uciążliwego,
- przemysłowej, składowej, transportowej,
- usług o znaczeniu lokalnym i gminnym wraz z towarzyszącymi terenami zieleni izolacyjnej.

Zasady zagospodarowania stref:

- Na terenach usługowych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową poza zasięgiem szkodliwego oddziaływania obiektów uciążliwych, natomiast na terenach przemysłowych – jedynie obiekty socjalne towarzyszące funkcji podstawowej.
- Ograniczenie upraw polowych ze stopniową likwidacją funkcji rolnej na rzecz produkcyjno-usługowej może być wprowadzane po opracowaniu planów miejscowych dla obszarów rozwojowych.
- Uciążliwości planowanych inwestycji powinny zamknąć się w granicach własnych działek.
- Wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej oraz zieleni izolacyjnej – min. 15 % powierzchni terenu.
- W obrębie wydzielonych obszarów możliwe jest przemieszanie ww. funkcji.

Na terenie zmiany studium¹⁰ na działkach nr 150 i 893 obręb Wąwelnica ustala się: tereny rozwoju funkcji produkcji i składów (oznaczone na rysunku studium symbolem P) w ramach jednostki strukturalnej B, o poniższych postulowanych wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – nie większy niż 75% powierzchni terenu zmiany,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5% powierzchni terenu zmiany,
- wysokość budynków produkcyjnych – nie większa niż 10,0 m,
- dachy płaskie lub strome.

Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

1.2.3. Strefy rozwoju ogólnodostępnych funkcji rekreacyjnych

Północną i w części centralną część gminy (rejon „C” i „A-B”), ze względu na walory krajobrazowe i położenie, przewiduje się do rozwoju turystyki i rekreacji zarówno lokalnej jak i ponadgminnej.

Miejscowości tego rejonu (Stolec, Łęgi, Rzędziny, Buk) mogą pełnić funkcję ośrodków obsługi ruchu turystycznego wraz z możliwością stworzenia miejsc noclegowych.

Przewiduje się poprowadzenie ścieżek rowerowych, pieszych, turystyki konnej w powiązaniu z terenami rekreacyjnymi przy jeziorze Świdwie oraz w Bartoszewie.

Ponadto w pozostałych rejonach wyznaczono strefy rozwoju funkcji rekreacyjnej dla celów lokalnych - obsługa istniejących i projektowanych terenów mieszkaniowych. Strefy te obejmują projektowane tereny sportowo-rekreacyjne oraz parki i kompleksy leśne położone wśród osiedli mieszkaniowych, które przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska (przede wszystkim ochrony drzewostanów) mogą służyć celom rekreacyjnym.

Zasady zagospodarowania stref:

¹⁰ na podstawie uchwały XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica

- Należy zachować istniejące boiska sportowe w Dobrej, Mierzynie, Skarbimierzach, Grzepnicy, Kościńcu, Wołczkowie oraz Konny Ośrodek Jeździecki w Bezzeczu;
- Wskazuje się na potrzebę realizacji obiektów, boisk sportowych w Bezzeczu, Sławoszewie i Buku;
- Przewiduje się lokalizację terenów o funkcji rekreacyjnej (ze szczególnym wskazaniem na rejon „C” i „A-B”), jednak bez wydzielania określonych terenów na rysunku „Studium” (realizacja po opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego); Na ww terenach dopuszcza się lokalizację obiektów trwale związanych z funkcją sportową oraz lokalizację towarzyszących i uzupełniających usług sezonowych;
- Zagospodarowanie wydzielonych enklaw lasów przy terenach mieszkaniowych w Mierzynie, Bezzeczu, Wołczkowie, Dobrej przy zachowania wymogów ochrony środowiska i krajobrazu;
- Zagospodarowanie istniejących parków zabytkowych z zachowaniem wymogów zawartych w ustawie o ochronie dóbr kultury.

1.2.4. Strefa rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Zasady zagospodarowania stref:

- Wykorzystanie dużych połaci łąk dla rozwoju hodowli bydła w rejonie „B” i „C”; wprowadzenie różnych form specjalistycznej produkcji roślinnej; projektowana zabudowa związana z funkcją rolniczą i obsługą rolnictwa poza wydzielonymi terenami zabudowy mieszkaniowej,
- Realizacja zabudowy związanej z działalnością rolniczą na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 1,0 ha,
- Zakaz zabudowy gruntów rolnych poza wyznaczonymi strefami rozwoju.
- Na obszarze zmiany studium ¹¹ - na działkach nr 83/1, 85, 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 w obrębie Grzepnica ustala się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem prowadzenia działalności rolniczej.

Ustalenia dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonych na rysunku studium symbolem RPP na działkach nr 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 w obrębie Grzepnica objętych obszarem Natura 2000 Jezioro Świdwie (PLB320006).

Obowiązują ograniczenia zagospodarowania wynikające z Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 tj. z uwagi na występowanie na przedmiotowym obszarze:

- siedlisk A031 Bociana białego *Ciconia ciconia*, dla których celem działań ochronnych jest utrzymanie liczebności populacji lęgowej gatunku w obszarze Natura 2000 na poziomie przynajmniej 15 par. Zachowanie właściwych dla gatunku warunków żerowiskowych (utrzymanie siedlisk łąk, pastwisk, gruntów ornych i nieużytków). Poprawa oceny parametru "stan siedliska" w zakresie wskaźnika "bazy pokarmowej" poprzez doprowadzenie siedlisk żerowiskowych do stanu właściwego (przywrócenie użytkowania kośnego, kośno-pastwiskowego lub pastwiskowego na możliwie wszystkich łąkach i pastwiskach, utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów ornych). Poprawa oceny parametru "perspektywy ochrony" z U1 na FV, poprzez minimalizowanie zagrożeń, w tym eliminację ryzyka trwałego kalectwa lub śmierci powodowanego przez napowietrzne linie elektroenergetyczne i farmy wiatrowe.
- siedlisk A127 Żurawia *Grus grus*, dla których celem działań ochronnych jest utrzymanie liczebności populacji lęgowej gatunku na poziomie minimum 30-50 par. Utrzymanie niepogorszonego stanu ochrony gatunku i jego siedlisk lęgo-

¹¹ objętym uchwałą nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica

wych, żerowiskowych i odpoczynkowych na obecnym poziomie (FV), poprzez zachowanie właściwego stanu siedlisk kluczowych dla gatunku, optymalizację stosunków wodnych w całym obszarze Natura 2000 i doprowadzenie siedlisk żerowiskowych do stanu właściwego (przywrócenie użytkowania kośnego, kośno-pastwiskowego lub pastwiskowego na możliwie wszystkich łąkach i pastwiskach, utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów ornych). Minimalizacja zagrożeń poprzez redukcję liczebności inwazyjnych gatunków ssaków, lisów, oraz eliminację ryzyka trwałego kalectwa lub śmierci powodowanego przez napowietrzne linie elektroenergetyczne, farmy wiatrowe i wielkopowierzchniowe farmy fotowoltaiczne.

W związku z powyższym, oraz z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i gruntowo-wodne dla terenów działek 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 w obrębie Grzepnica ustala się:

- zakaz zabudowy gruntów rolnych,
- utrzymanie siedlisk łąk, pastwisk, gruntów ornych i nieużytków,
- przywrócenie użytkowania kośnego, kośno-pastwiskowego lub pastwiskowego na możliwie wszystkich łąkach i pastwiskach,
- utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów ornych,
- zakaz lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, farm wiatrowych i farm fotowoltaicznych.

Ustalenia dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oznaczonych na rysunku studium symbolem RPP na części działki nr 83/1 oraz działki 85 w obrębie Grzepnica.

Ustala się:

- zakaz zabudowy gruntów rolnych,
- utrzymanie siedlisk łąk, pastwisk, gruntów ornych i nieużytków,
- utrzymanie rolniczego użytkowania gruntów ornych.

Ustalenia dla terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej oznaczonym na rysunku studium symbolem RU na części działki nr 83/1 w obrębie Grzepnica:

- z uwagi na uwarunkowania środowiskowe i gruntowo-wodne dopuszcza się lokalizację zabudowy z zakresu obsługi produkcji rolniczej na terenie oznaczonym na rysunku studium symbolem RU na powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni w ramach wyznaczonej strefy rozwoju w jednostce strukturalnej „B” na działce nr 83/1; maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m; realizacja zabudowy musi uwzględniać konieczność zapewnienia najbardziej korzystnego dostępu do infrastruktury technicznej i dróg publicznych. Na terenie oznaczonym symbolem RU:

- dopuszcza się:
 - lokalizację budynków gospodarstw rolnych,
 - zabudowy zagrodowej,
 - rolnicze zagospodarowanie i użytkowanie gruntów.
- zakazuje się:
 - lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu hodowli zwierząt,
 - lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - lokalizacji ferm zwierząt futerkowych (w tym zwłaszcza norki amerykańskiej), zgodnie z zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2017 r. poz. 1515),
 - zabudowy mieszkaniowej poza zabudową zagrodową.

1.2.5. Tereny gospodarki leśnej

- Zachowanie trwałości istniejących zasobów leśnych; ochrona przed przeznaczeniem na cele nieleśne.
- Wprowadzenie zalesień na terenach mało urodzajnych gleb (gleby o niskich klasach bonitacyjnych) sąsiadujących z kompleksami leśnymi, w strefach alimentacji wód podziemnych, na terenach o wysokim stopniu zagrożenia zasobów jakościowych wód podziemnych, na terenach zagrożonych erozją.
- Bezwzględnie należy chronić przed zalesieniem śródleśne użytki zielone i torfowiska w celu wzbogacenia bioróżnorodności lasu i zachowania zróżnicowanych ekosystemów stref faunistycznych. Należy pozostawić je do naturalnej sukcesji leśnej.
- Obszar proponowanego rezerwatu przyrody „Pepowo”, przejęty przez Nadleśnictwo Trzebież, należy pozostawić w postaci nieużytku naturogenicznego i chronić przed zalesieniem.
- Niektórym partiom lasów wokół stawów potorfowych, jeziora Łęgowskiego, torfowisk wysokich na południe od Węgorznika, lasów łęgowych „Grzepa” i wokół jez. Kościńskiego należy nadać status lasów wodochronnych.
- Chronić przed swobodną penetracją turystyczną lasy w strefie ochronnej miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych (dwie ostoje orlika krzykliwego w Puszczy Wkrzańskiej). Obowiązuje tu zakaz dokonywania zmian obejmujących wycinanie drzew i krzewów, prowadzenie robót melioracyjnych, wznoszenie obiektów, urządzeń i instalacji oraz innych prac mających wpływ na ochronę miejsc rozrodu i regularnego przebywania gatunków chronionych, a także zabrania się przebywania poza miejscami wyznaczonymi.
- Parki zabytkowe (Bezrzecze, Dobra, Kościno, Rzędziny, Skarbimierzycy, Stolec) wymagają uporządkowania i ochrony według wskazań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

1.2.6. Zasady gospodarki gruntami

Zasady gospodarki gruntami (zwłaszcza komunalnymi) winny zmierzać do racjonalnych efektów ekonomicznych z gospodarowania majątkiem nieruchomości.

Obecnie gmina posiada niewielki zasób gruntów komunalnych. Są to tereny rolne i zabudowane, wykorzystywane głównie na realizację celów publicznych - boiska sportowe, szkoły, cmentarz.

Dlatego też aktywizacja gospodarki nieruchomościami winna polegać na:

- Stworzeniu warunków do inwestowania;
- Pozyskiwaniu terenów na cele inwestycji o charakterze publicznym;
- Maksymalizacji pozyskiwania dochodów z gospodarowania nieruchomościami na zasadach komercyjnych.

2. RODZAJE I ZAKRES DALSZYCH PRAC PLANISTYCZNYCH

2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, gmina Dobra sporządzi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy lub jej części. Działalność inwestycyjna na terenie gminy odbywać się będzie wówczas na podstawie ustaleń tego planu

W przypadku nie opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy lub jej części, działalność inwestycyjna odbywać się będzie na podstawie istniejących (aktualnych) planów gminy lub planów miejscowych (zmian).

Na rysunku Studium wydzielono w ramach jednostek strukturalno – przestrzennych strefy funkcjonalne, dla obszarów których, ze względu na istniejące uwarunkowania oraz przepisy szczególne, ustala się potrzebę opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- **W jednostce strukturalnej A:**

- dla strefy (miejscowość Mierzyn i tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi,
- dla strefy (miejscowości Bezrzecze i Wołczkowo z otoczeniem - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi, z wyłączeniem do oddzielnego opracowania obszaru w miejscowości Bezrzecze, położonego po płd. stronie drogi Bezrzecze - Wąwelnica, od strony płn. i wsch. ograniczonego terenem lasów, od strony zach. drogą lokalną Bezrzecze - Skarbimierzycze – zgodnie z rysunkiem studium, oznaczonego symbolem MN oraz dopuszczalnym wyłączeniem do oddzielnego opracowania terenu zakładanego w miejscowości Wołczkowo cmentarza komunalnego wraz ze strefą sanitarną, oznaczonego symbolem ZC,
- dla strefy (miejscowość Skarbimierzycze i tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji usługowych: komercyjnych – rzemiosło, produkcja, składy, handel oraz publicznych o znaczeniu gminnym – oświaty, kultury, zdrowia, rekreacji i sportu ze szczególnym uwzględnieniem wzajemnego oddziaływania poszczególnych funkcji – ze względu na występujące w granicach strefy uwarunkowania i planowane docelowe zagospodarowanie zaleca się objęcie opracowaniem planistycznym całej strefy, a do czasu jego wykonania, z uwagi na wysoką wartość rolniczą gruntów położonych w strefie, jako dominującą ustala się gospodarke rolną, z dopuszczalnym wyłączeniem do oddzielnego opracowania terenu działki nr 36/2 oraz części działek nr 37 i 13/73 w obrębie Skarbimierzycze – zgodnie z rysunkiem studium, oznaczonego symbolem RO – uprawy ogrodowe,
- dla strefy (miejscowość Redlica z otoczeniem - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji ogólnodostępnych terenów rekreacji, wypoczynku i sportu wraz z usługami towarzyszącymi.
- **W jednostce strukturalnej B:**
 - dla strefy (miejscowości Dołuje i Kościno z otoczeniem - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
 - dla strefy (miejscowości Dołuje i tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji usługowych – rzemiosło, produkcja, składy, handel przy uwzględnieniu możliwości wykorzystania terenu dla potrzeb gminnych,
 - dla strefy (miejscowości Lubieszyn i Wąwelnica z otoczeniem oraz terenem położonym w sąsiedztwie miejscowości Buk - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji usługowych powiązanych z obsługą ruchu drogowego lokalnego i tranzytowego,
 - dla strefy (miejscowość Dobra i tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi z uwzględnieniem roli miejscowości jako ośrodka gminnego,
 - dla strefy (miejscowości Dobra i Buk oraz tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami, z wyłączeniem do oddzielnego opracowania części działek nr 25/1 i 53 w obrębie Buk – zgodnie z rysunkiem studium, oznaczonych symbolem RO – uprawy ogrodowe,
 - dla strefy (tereny położone pomiędzy Dobrą, Płochocinem a projektowaną trasą obwodnicy kolejowej i drogowej - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych,
 - dla strefy (miejscowości Sławoszewo, Grzepnica i Płochocin oraz tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i wynikających z lokalizacji ujęć wody, z wyłączeniem do oddzielnego opracowania części działki nr 11/11 (po przeprowadzeniu zmian gruntowych – części działek nr 11/15 i 11/17) oraz działki nr 23/10 w obrębie

Grzeczynica – zgodnie z rysunkiem studium, oznaczonych symbolem RO – uprawy ogrodowe.

• **W jednostce strukturalnej C:**

- dla strefy (miejscowości Łęgi - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami,
- dla strefy (miejscowości Stolec i Rzędziny - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności, rekreacyjnej i turystycznej w ramach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dopuszczalnym wyłączeniem do oddzielnego opracowania części działki nr 67/9 (obecnie działka nr 67/11) w obrębie Stolec oraz działki nr 166/3 w obrębie Rzędziny – zgodnie z rysunkiem studium, oznaczonych symbolem RO – uprawy ogrodowe oraz części działki nr 168/2 w obrębie Rzędziny, oznaczonej symbolem RO – uprawy ogrodowe,
- dla terenu w północnej części obrębu Dobra, położonego po zachodniej stronie drogi Dobra – Płochocin (ul. Graniczna), oznaczonego symbolem MN, uzupełniającej funkcji jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej,
- dla terenów gruntów rolnych wyłączonych z zabudowy, w tym terenu w północnej części obrębu Dobra, położonego po zachodniej stronie drogi Dobra – Płochocin, oznaczonego symbolem RP (ustalenie zakazu zabudowy).

W związku ze sporządzanym planem miejscowym dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jaką jest przebudowa napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Krajnik-Glinki na linię dwutorową po nowej trasie, tereny związane z realizacją ww. inwestycji celu publicznego będą wymagać zgody na zmianę przeznaczenia.

Kolejność opracowań planów ustala się wg potrzeb.

2.2. **Obligatoryjne opracowanie planów miejscowych dla:**

- projektowanej sieci infrastruktury technicznej,
- projektowanej sieci drogowej,
- terenów wymagających opracowania planów miejscowych z uwagi na przepisy szczególne, w tym terenu zakładanego w miejscowości Wołczkowo cmentarza komunalnego wraz ze strefą sanitarną,
- projektowanej inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie istniejącej, jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Krajnik-Glinki na linię dwutorową po nowej trasie wskazanej na rysunku zmiany studium

2.3. **Zadania ponadlokalne**

- Opracowanie dokumentacji projektowych umożliwiających realizację drogowej obwodnicy zachodniej miasta Szczecina, drogi krajowej nr 10 o nowym przebiegu oraz obejścia Wołczkowa /symbol ustaleń KD 13G-projektowane główne podłączenie miasta do obejścia zachodniego/.
- Analiza opłacalności realizacji projektowanej linii kolejowej lokalnej tzw. obwodnicy Szczecina; ewentualne prace projektowe.
- Ochrona obszaru chronionego krajobrazu.
- Objęcie ochroną terenów cennych przyrodniczo:
 - istniejących i projektowanych rezerwatów przyrody,
 - użytków ekologicznych,
 - zespołów przyrodniczo- krajobrazowych,
 - parków wiejskich i zabytkowych.
- Ochrona obiektów i układów zabytkowych.
- Realizacja ponadlokalnej inwestycji celu publicznego polegającej na przebudowie istniejącej, jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Krajnik-Glinki na linię dwutorową po nowej trasie wskazanej na rysunku zmiany studium.

W celu zachowania spójności wskazanych w studium celów ponadlokalnych, kierunków rozwoju oraz wymogów ochrony środowiska i dóbr kultury mają zastosowanie

ustalenia ogólne studium, w szczególności dotyczące wskazanych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego, inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej, w tym sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć.

Planowana inwestycja polegająca na przebudowie napowietrznej, jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Krajnik-Glinki na linię dwutorową po nowej trasie wynika z opracowanego przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S. A., wieloletniego planu inwestycyjnego obejmującego modernizację i rozbudowę Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (KSE) na terenie całego kraju w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracy systemu elektroenergetycznego.

2.4. Opracowania uzupełniające

- Określenie potrzeb kompleksowych, skoncentrowanych usług dla miejscowości gminnej oraz miejscowości o funkcji ośrodków pomocniczych.
- Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla projektowanych w Studium dróg o nowym przebiegu lub wskazanych do poszerzenia.
- Program budowy i oznakowanie tras rowerowych.
- Opracowanie programu promowania północnej części gminy dla rozwoju turystyki w powiązaniu z terenami rekreacyjnymi gminy Police (Bartoszewo, rezerwat Świdwie).
- Ustanowienie stref ochrony zasobowej dla ujęć wód podziemnych. Wskazywane obecnie strefy rozbudowy ujęć są propozycją, która wymaga szczegółowej analizy hydrogeologicznej.
- Uporządkowania stanu technicznego oraz prawnego – własnościowego ujęć wód podziemnych.
- Rozpoznanie możliwości rozmieszczenia studni w celu awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę (po przeprowadzeniu badań hydrogeologicznych).
- Program zagospodarowania odpadów.
- Program ochrony i rewitalizacji zabytkowych założeń parkowych.
- Specjalistyczne analizy dotyczące możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii.
- Opracowanie programu zaopatrzenia gminy w wodę przy uwzględnieniu źródeł zewnętrznych z dostosowaniem do sytuacji nadzwyczajnych.

2.5. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (tożsamej z obszarem ograniczonego użytkowania proj. linii 220kV Krajnik-Glinki)

2.5.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Teren objęty zmianą Studium położony jest w granicach stref funkcjonalnych oznaczonych na rysunku Studium symbolami A, B oraz B-A (określone w CZĘŚCI III studium). Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej gminy jest wprowadzenie możliwości realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego – przebudowy napowietrznej, jednotorowej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Krajnik-Glinki na linię dwutorową po nowej trasie, w obszarze gruntów ornych, użytków zielonych, terenów produkcji i składów, lasów oraz dróg w ramach docelowego układu komunikacyjnego.

2.5.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Dla projektowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 220 kV relacji Krajnik-Glinki ustala się obszar ograniczonego użytkowania, tzw. pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach), w granicach którego obowiązują ograniczenia dla realizacji obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na

etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczenia występujące w pasie technologicznym zostaną uszczegółowione - wskazuje się wprowadzenie zakazu zabudowy budynkami z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy.

2.5.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów uzdrowiskowych. Równocześnie nie ustala się zasad ochrony środowiska, zasad ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego innych niż określone są w punkcie 2.9 pt. „Ochrona środowiska przyrodniczego w gminie Dobra” w CZĘŚCI II.

2.5.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz zespołów stanowisk archeologicznych stosuje się przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, również w kontekście lokalizowania inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu.

2.5.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W granicach zmiany studium planowana jest przebudowa napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Krajnik-Glinki na linię dwutorową po nowej trasie, dla której należy uwzględnić obszar ograniczonego użytkowania, tzw. pas technologiczny o szerokości 50,0 m (po 25,0 m od osi linii w obu kierunkach). W pasie technologicznym dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę i demontaż zarówno istniejących jak i nowopowstałych linii elektroenergetycznych, dla których musi być zapewniony dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.5.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Określony w pkt. 8 i 9 CZĘŚCI II stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zachowuje swoją aktualność w kontekście przedmiotowej zmiany studium.

2.5.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa z art. 48 ust. 1

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej, w tym wskazanej projektowanej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Krajnik-Glinki, której orientacyjny przebieg został uwidoczniony na rysunku zmiany studium. Wzdłuż ww. linii wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, tzw. pas technologiczny o szerokości 50,0m (po 25,0m od osi linii w obu kierunkach). Ze względu na przyjętą skalę opracowania, przedstawiony na rysunku zmiany studium schemat przebiegu linii może ulec nieznacznym zmianom spowodowanym uwarunkowaniami zewnętrznymi determinującymi budowę linii elektroenergetycznych, w szczególności uwarunkowaniami środowiskowymi czy społeczno-ekonomicznymi. Precyzyjne ustalenia w zakresie przebiegu przyjęte zostaną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizowanego na potrzeby przedmiotowej inwestycji.

2.5.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

W graniach obszaru objętego zmianą studium:

- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scaleń oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2.5.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla planowanej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym jaką jest przebudowa napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Krajnik-Glinki na linię dwutorową po nowej trasie. Na rysunku zmiany studium wskazano orientacyjny przebieg został uwidoczniony na rysunku zmiany studium. Wzdłuż ww. linii wyznacza się obszar ograniczonego użytkowania, tzw. pas technologiczny o szerokości 50,0m (po 25,0m od osi linii w obu kierunkach). Ze względu na przyjętą skalę opracowania, przedstawiony na rysunku zmiany studium schemat przebiegu linii może ulec nieznacznym zmianom spowodowanym uwarunkowaniami zewnętrznymi determinującymi budowę linii elektroenergetycznych, w szczególności uwarunkowaniami środowiskowymi czy społeczno-ekonomicznymi.

Precyzyjne ustalenia przyjęte zostaną na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizowanego na potrzeby przedmiotowej inwestycji.

2.5.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Dotychczasowe ustalenia studium w tym zakresie zachowują aktualność.

2.5.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

2.5.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

2.5.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.5.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

2.5.15. Obszary zdegradowane

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

2.5.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie opracowania znajdują się tereny zamknięte ustanowione w ramach Decyzji Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. Dla terenów kolejowych stanowiących tereny zamknięte nie ustala się stref ochronnych.

2.5.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

3. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Przedmiotem zmiany przyjętej Uchwałą Nr XXXIV/511/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. jest ustalenie zakresu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych, jako kontynuacji osiedla położonego poza zach. i płd. granicą przedmiotowego opracowania, realizowanego na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Kontynuacja osiedla umożliwi zachowanie czytelnych struktur przestrzennych, poprzez przyjęcie zasady realizacji większych zespołów mieszkaniowych, zapobiegając niekontrolowanemu rozproszeniu zabudowy. Kontynuacja zabudowy obszaru umożliwia też racjonalne działania Gminy związane z obowiązkami wynikającymi z zadań własnych w zakresie niezbędnych sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

Przedmiotem zmiany przyjętej Uchwałą Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. jest ustalenie rolniczego przeznaczenia terenu, z określeniem zakresu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z przeznaczeniem terenów na cele upraw ogrodowych. Zmiana przeznaczenia tych terenów pozwoli na ich sprzedaż pracownikom byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego, użytkownikom ogrodów przydomowych, zgodnie z art. 42 pkt 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1187 z późn. zm.).

Rozwiązania dotyczące obszarów w obrębach Skarbimierzyce i Rzędziny, z przeznaczeniem na cele rolnicze – upraw ogrodowych, zainicjowane Uchwałą Nr II/28/2014 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2014 r. przyjętej zostały Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r.

Zmiana przeznaczenia tych terenów pozwoli na ich sprzedaż pracownikom byłego Państwowego Gospodarstwa Rolnego, użytkownikom ogrodów przydomowych, zgodnie z art. 42 ust. 6 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 z późn. zm.).

Zmiana dotycząca obszaru w obrębie Wołczkowo, z przeznaczeniem na cele cmentarza komunalnego, zainicjowana Uchwałą Nr VIII/111/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 24 września 2015 r. przyjęta została Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r.

Zmiana wynika z konieczności powiększenia cmentarza istniejącego, obecnie na dawnym cmentarzu ewangelickim.

Konieczność wyznaczenia nowego terenu cmentarza, przeznaczonego dla miejscowości Wołczkowo i Bezrzecze, wynika z braku dalszej możliwości wykorzystania cmentarza istniejącego. Jest to związane z sukcesywnie zwiększającą się liczbą mieszkańców, która w miejscowościach tych w ciągu ostatnich 10 lat zwiększyła się niemal 3-krotnie.

Jak stanowi art. 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j.: Dz. U z 2015 r. poz. 2126), cmentarze zakłada się i rozszerza na terenach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Cmentarze powinny znajdować się na ogrodzonym terenie, odpowiednim pod względem sanitarnym - art. 5 ust. 1 ustawy.

Konieczność zachowania przy sytuowaniu cmentarzy odpowiednich wymagań sanitarnych legło u podstaw rozporządzenia, jakie tereny uznaje się za odpowiednie pod względem sanitarnym na cmentarze, w tym do określenia szerokości pasów izolujących teren cmentarny od innych terenów, a w szczególności terenów mieszkaniowych; odległości cmentarza od źródeł ujęcia wody; wymagań co do poziomu wód gruntowych na terenach przeznaczonych pod cmentarze - art. 5 ust. 3 ustawy.

Z mocy delegacji ustawowej Minister Gospodarki Komunalnej wydał w dniu 25 sierpnia 1959 r. rozporządzenie w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315).

Stosownie do § 1 ust. 1 tego rozporządzenia teren pod cmentarz powinien być lokalizowany w sposób wykluczający możliwość wywierania szkodliwego wpływu cmentarza na otoczenie. W szczególności na cmentarze należy przeznaczać tereny na krańcach obszarów osiedleńczych, w izolacji od zabudowań, na gruntach przeznaczonych pod zielen publiczną lub odpowiednich na jej urządzenie, w pobliżu miejscowej sieci komunikacyjnej - § 1 ust. 2.

Z tych też przyczyn odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m, pod warunkiem że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone - § 3 ust. 1 rozporządzenia.

Przepisy tego rozporządzenia stosuje się do projektowanych cmentarzy niezależnie od tego, czy w pobliżu projektowanego cmentarza istnieje już zabudowa, czy też jest dopiero planowana, bądź też znajdują się tereny, które mogą być w przyszłości przeznaczone pod zabudowę, o jakiej mowa w § 3 ust. 1 rozporządzenia.

Art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie stanowi, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego konieczne jest wprowadzenie strefy sanitarnej cmentarza, która wiąże się z wprowadzaniem zakazu realizacji obiektów budowlanych (zakaz zabudowy) i ograniczeniami w zabudowie z uwagi na projektowany cmentarz. Strefa ta zawiera się w terenie oznaczonym symbolem ZC.

Przeznaczenie określonego terenu pod budowę cmentarza oraz określenie i ustanowienie w planie miejscowym pasów izolujących teren cmentarny od innych terenów, tzw. stref sanitarnych cmentarza, znajduje umocowanie w przepisach ustawy o cmentarzach oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwalenie planu miejscowego obejmującego planowany cmentarz jest realizacją wymagania ustanowionego w art. 3 ustawy o cmentarzach, a wskazanie lokalizacji planowanego cmentarza następuje zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. Wprowadzenie zaś pasów izolujących teren cmentarny od innych terenów - tzw. stref sanitarnych cmentarza - jest ustaleniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w rozumieniu art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p.

Przedmiotem zmiany studium przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r. jest wprowadzenie przebiegu wskazanej do przebudowy napowietrznej jednotorowej linii elektroenergetycznej 220 kV Krajnik – Glinki na linię dwutorową po nowej trasie z pasem technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obie strony).

Projektowana linia elektroenergetyczna 220kV Krajnik-Glinki stanowi inwestycję celu

publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (krajowym) oraz wynika z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego. Zgodnie z przedmiotowym dokumentem zadanie to określone zostało jako część budowy pierścienia 220kV wokół aglomeracji szczecińskiej jako cel i kierunek zagospodarowania przestrzennego województwa. Ponadto inwestycja ta wynika również z Planu rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną opracowanego przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S. A. Zgodnie z programem inwestycja zakwalifikowana została do grupy bezpieczeństwa pracy sieci w aglomeracji szczecińskiej. Realizacja ww. zadania służy poprawie bezpieczeństwa energetycznego kraju. Linia Krajnik-Glinki ma kluczowe znaczenie dla zagwarantowania stabilnych dostaw prądu do północnej i zachodniej Polski, a zwłaszcza województwa zachodniopomorskiego. Inwestycja jest odpowiedzią na rosnące potrzeby w zakresie energii elektrycznej w ujęciu regionalnym i krajowym, jak również potrzebę zapewnienia ciągłości dostaw energii elektrycznej o stałym napięciu i mocy biernej.

Istniejąca, dotychczasowa linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Krajnik-Glinki przechodzi w znacznej części przez tereny zainwestowane (w Mierzynie, Bezrzeczu i Wołczkowie) oraz przez tereny, dla których gmina planuje lokalizację zabudowy, przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej. Uzasadnione jest zatem poprowadzenie trasy linii w nowym przebiegu. Wyznaczona nowa trasa linii przebiegać będzie w przeważającej części przez tereny rolnicze, oddalone od zwartych skupisk zabudowy. Ponadto, przebieg linii został zaprojektowany wzdłuż planowanej zachodniej obwodnicy miasta Szczecina. Poprowadzenie inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym w jednym korytarzu infrastrukturalnym, minimalizuje parcelację terenów gminy, a także kumuluje w jednym ciągu przestrzennym oddziaływania związane z poprowadzeniem dwóch kluczowych dla regionu i kraju inwestycji.

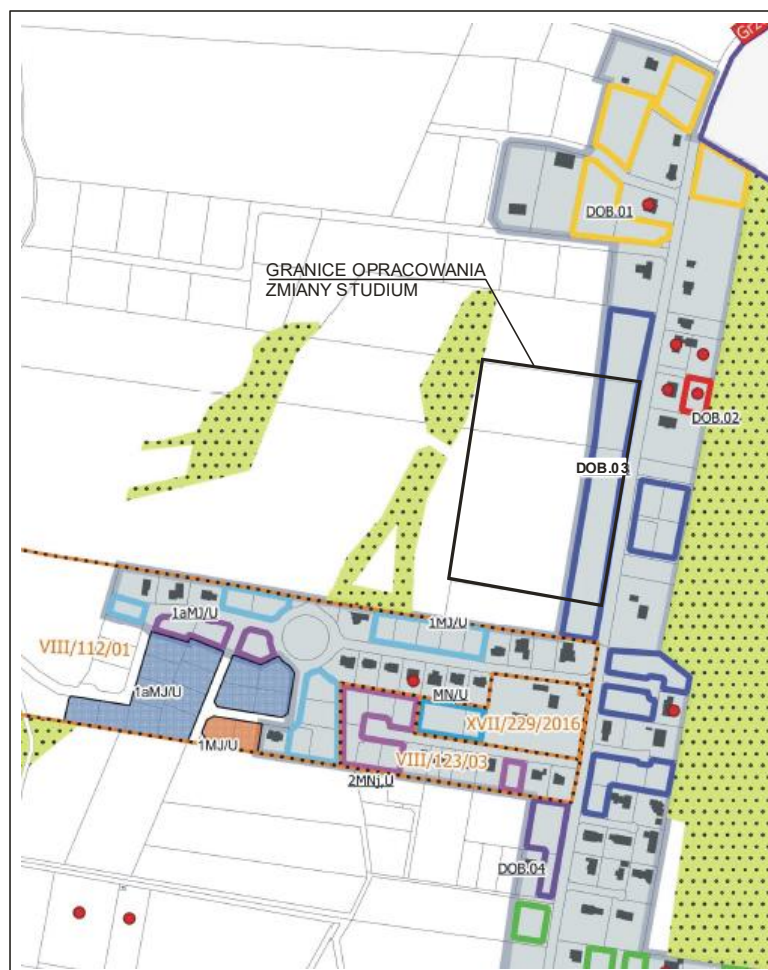
Dotychczasowe ustalenia studium w pozostałym zakresie, w granicach zmiany studium, w większości zachowały aktualność lub zostały zweryfikowane i uzupełnione.

Przedmiotem zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr X/133/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. jest teren w obrębie Dobra, w części przyległej do drogi Dobra-Płochocin (ul. Granicznej) przeznaczony na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku Studium symbolem MN, w części oznaczony na rysunku symbolem RP objęty zakazem zabudowy.

Ustalona funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest kontynuacją zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy po obu jej stronach.

Teren objęty zmianą na cele zabudowy mieszkaniowej mieści się w granicach obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

Granice terenu zgodne są z „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Dobra”.



Zgodnie z Bilansem, teren opracowania jest częścią terenu elementarnego o symbolu DOB.03, dla którego ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy w wielkości 25% terenu, w konsekwencji każdej wydzielanej działki oraz wysokość jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym.

Ustalona minimalna powierzchnia działki, umożliwiająca wydzielenie na terenie objętym zmianą, którego powierzchnia wynosi ok. 0,92 ha, do 10 działek budowlanych, pozwala na lokalizację na każdej działce budynków o powierzchni zabudowy do ok. 230 m². Wielkości i wskaźniki szczegółowo określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zależności od przyjętych rozwiązań komunikacyjnych.

Ustalone wskaźniki i cechy jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej odpowiadają cechom zabudowy na działkach sąsiadujących. Zapewnia to utrzymanie ładu przestrzenno-architektonicznego obszaru.

Na obszarze opracowania brak jest przyrodniczo wartościowych obszarów i obiektów, więc wprowadzona funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie spowoduje negatywnych skutków dla środowiska.

Jednak, w związku z rosnącym wzdłuż ul. Granicznej wartościowym krajobrazowo szpalerem dębów, postuluje się obsługę komunikacyjną wszystkich działek zespołu wydzieloną od strony zachodniej drogą dojazdową.

Przedmiotem zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzecznic – jest ustalenie kierunku zagospodarowania pod rolniczą przestrzeń produkcyjną. Zgodnie z ww. uchwałą w skład terenów zmiany stu-

dium wchodziły o nr ewid. 11/13, 13/1, 17, 19/1, 19/4, 68, 68/1, 69, 69/2, 70, 83/1, 85, 708/3, 695/2 oraz części działek 11/14 i 15. Zmiana faktyczna dotyczy jednak działek nr 83/1, 85, 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2 obręb Grzeczynica. Pozostałe działki ujawnione są tylko w zakresie granic uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany i w tym zakresie ustalenia studium pozostają bez zmian – dotyczy to zatem działek nr: 11/13, 17, 19/4, 69, 69/2, 70, oraz części działek 11/14 i 15.

Obszar ten charakteryzuje się licznymi uwarunkowaniami środowiskowymi oraz znaczną jego część (za wyjątkiem działek nr 83/1 i 85) znajduje się w zasięgu obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie (PLB320006). Dla tego obszaru został sporządzony plan zadań ochronnych¹². Zgodnie z ustaleniami tego planu możliwe było wprowadzenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na określonych warunkach – z zakazem zabudowy gruntów rolnych, utrzymaniem obecnego użytkowania rolniczego łąk, pastwisk. Tereny te nie są obecnie zabudowane, zatem żadna zabudowa nie podlega tutaj adaptacji.

Na pozostałych działkach nieobjętych formą ochrony przyrody (nr 83/1 i 85) zabudowa kubaturowa możliwa jest jedynie w obecnym obrysie terenów wyznaczonych dotąd w studium – tj. w ramach wyznaczonego terenu RU. Tereny te nie zostały ujęte w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, z uwagi na fakt, że nie znajdują się one w granicach obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, ani też w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg strefy rozwoju funkcji mieszkalnej i usługowej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych został już uprzednio wyznaczony w studium w jego pierwotnej wersji, a niniejsza zmiana nie koryguje wyznaczonego zasięgu strefy, gdyż zgodnie z przepisami prawa nie ma takiego obowiązku. Korekty zasięgu stref dokonano na terenach, gdzie nie dopuszczono zabudowy. Zgodnie z dotychczasowymi zapisami studium, na przedmiotowym obszarze dopuszczona była lokalizacja zabudowy związanej z funkcją rolniczą i obsługą rolnictwa poza wydzielonymi terenami zabudowy mieszkaniowej. Zatem następuje tu jedynie modyfikacja zapisów w zakresie funkcjonalnym zabudowy, by wykluczyć funkcje konfliktowe, takie jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Powierzchnia tego obrysu w granicach terenu RU stanowi na działce nr 83/1 w granicach zmiany studium 158598,8 m² (tj. 15,85 ha) – co pokazano na rysunkach poniżej. W ramach wyznaczonego dotąd zasięgu ustala się możliwość zabudowy związanej z rolniczą przestrzenią produkcyjną na tym terenie jedynie na powierzchni nie przekraczającej 5% powierzchni wyznaczonego terenu w granicach zmiany - t. j. na maksymalnie 7929,94 m² – z uwagi na niekorzystne warunki dla posadowienia zabudowy. Przewidywana chłonność to 5075,16 m² powierzchni użytkowej zabudowy, przy czym rodzaj możliwej zabudowy: produkcja rolnicza, kwalifikuje się do obliczonej w bilansie terenów przeznaczonych do zabudowy – zabudowy produkcyjnej. Zgodnie z przedstawionymi w bilansie terenów zestawieniami obliczeń zapotrzebowania i chłonności terenów zabudowy produkcyjnej, taki rodzaj zabudowy może zostać zaprojektowany w zmianie studium. Ten kierunek rozwoju i rodzaj zabudowy mieści się w obliczonym zapotrzebowaniu na nową zabudowę tego typu.

Zabudowa związana z funkcją rolniczą i obsługą rolnictwa to również zabudowa zagrodowa. Lokalizacja takiej zabudowy była możliwa zgodnie z dotąd obowiązującym studium i taka możliwość zostaje zachowana w ramach terenu oznaczonego symbolem RU. Zgodnie z założeniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma obowiązku wykluczania zabudowy na terenach studium, na których była możliwość lokalizowania zabudowy przed sporządzeniem bilansu terenów i obliczeń chłonności. Niniejsza zmiana studium nie projektuje nowych terenów do zabudowy, a jedynie modyfikuje zakres funkcjonalny na terenie przeznaczonym do zabudowy, poprzez wykluczenie niektórych rodzajów zabudowy dopuszczonych uprzednio do lokalizowa-

¹² Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006

W granicach zmiany studium na obszarze działek ewidencyjnych nr 85, 83/1, 68, 68/1, 19/1, 13/1, 708/3, 695/2¹⁴ uwzględnia się oznaczony przebieg projektowanej linii znaczenia miejscowego Uznamskiej Kolei Nadmorskiej (UBB) będącej częścią planowanego kolejowego zachodniego obejścia Szczecina. Budowa kolejowego zachodniego obejścia Szczecina wynika z celów i kierunków polityki przestrzennej województwa zachodniopomorskiego wyrażonej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (PZPWZ).¹⁵ W dokumencie tym planowane zamierzenia zawarte są w:

- celu VIII: Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego – Kierunek 3. Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych,
- celu XX: Wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań transportowych – Kierunek 1. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów transportu.

Plan zagospodarowania województwa nadmienia, że wskazane na mapie planowane przebiegi linii kolejowych, dróg i obejścia miejscowości nie stanowią przesądzenia lokalizacyjnego, a jedynie wariantowe kierunki działań w tym zakresie lub wskazania określone w wyniku przeprowadzonego postępowania w zakresie oceny oddziaływania na środowisko. Nie wyczerpują również możliwości planowania, projektowania i realizacji innych oprócz wymienionych enumeratywnie połączeń, obwodnic (w ciągu dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych), a także wprowadzania zmian w kategoryzacji dróg i linii kolejowych, w tym również w wyniku realizacji poszczególnych inwestycji lub ich wariantów.

Przedmiotem zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały nr XXII/301/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica, oraz Uchwały Nr XXIX/392/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Wąwelnica – jest zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego pod funkcje produkcji i składów. Dotyczy ona działek nr 150 i 893 obręb Wąwelnica (numery działek zostały zaktualizowane w stosunku do brzmienia uchwały inicjującej), na których istnieje zakład produkujący części do maszyn i pojazdów. Zakład ten planowany jest do rozbudowy, a plany inwestycyjne mogą wymagać opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Konieczne było zatem wyznaczenie tego terenu w studium.

Teren ten znajduje się w granicach obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w granicach WAW.02, gdzie uznano teren za zainwestowany. Analizując jednak stan własnościowy gruntów – w sąsiedztwie istniejącego zakładu produkcyjnego na nieruchomościach, które stanowią spójną całość funkcjonalno-przestrzenną teren wolny do zabudowy to maksymalnie 4586,84 m². Chłonność tego terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy to 2348,46 m².

¹⁴ Zmiana studium objęta uchwałą nr IX/125/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

¹⁵ Uchwała nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r.



Na powyższym rysunku przedstawiono obszar zmiany przewidziany do zabudowy w obrębie Wąwelnica na tle rysunku bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Reasumując, w odniesieniu do obliczeń wykazanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Dobra w rozdziale 6.2 Zestawienie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na powierzchnię użytkową i chłonności terenów przeznaczonych pod nową zabudowę w rozbiciu na funkcje, zgodnie z Tab. 17. Bilans maksymalnego zapotrzebowania na powierzchnię użytkową i chłonności terenów przeznaczonych pod nową zabudowę dla funkcji przemysłowej i magazynowo - składowej¹⁶, wykazano, że chłonność terenów nie przekracza zapotrzebowania na te funkcje. Zapas chłonności wynikający z zapotrzebowania na funkcje przemysłową i magazynowo - składową wynosi 876 956 m². Chłonność terenów wynikająca z obliczeń dla omawianej zmiany studium dla obszaru w obrębie Wąwelnica wynosi: 2348,46 m².

Tym samym, dla terenów zabudowy produkcyjnej zestawienie zapotrzebowania i chłonności wygląda następująco:

$$876\,956\text{ m}^2 - [5075\text{ m}^2 (\text{Grzeczница}) + 2348\text{ m}^2 (\text{Wąwelnica})] = 869\,533\text{ m}^2$$

Dokonując powyższych obliczeń wskazano, że przewidywana chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieści się w zapasie zapotrzebowania w ramach omawianej funkcji.

Przedmiotem zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały nr XXIII/313/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębach: Mierzyn 2, Wołczkowo, Bezrzecze – dla terenu dz. nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2 w zakresie wysokości zabudowy wielorodzinnej przy ul. Spółdzielców oraz dz. nr 254, 254/1, 255, 258, 259, 437/1, 437/2, 438, 439, 440, 441 w obrębie Wołczkowo oraz działki nr 27/1 w obrębie Bezrzecze - oznaczenie terenów zamkniętych MON. Tereny te muszą być ujawnione w do-

¹⁶ Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla gminy Dobra TOM I (2019) – str. 40

kumencie studium, czego dokonano zarówno w tekście jak i na rysunku stanowiącym załącznik nr 2. Wyznaczenie tych terenów nie wpływa na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Teren działek dz. nr 928/1, 928/2, 928/3, 928/4, 276/179 w obrębie Mierzyn 2 jest obecnie zagospodarowany istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Istniejące budynki planowane są do rozbudowy i przebudowy. W celu ich realizacji wymagane są zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wysokości zabudowy, co pociąga za sobą również zmianę niniejszego dokumentu w zakresie parametrów wysokości zabudowy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono w niniejszej zmianie studium również inne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Wskaźniki te są adekwatne do obecnego stopnia zainwestowania tego terenu, zatem nie wpływają na chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Teren ten znajduje się w granicach obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i jednocześnie też w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Korekta ustaleń studium nie wpływa na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

ZAŁĄCZNIKI

- Wykaz stanowisk archeologicznych.
- Mapa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – skala 1:15 000.