

GMINA DOBRA

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA, dla dz. ew. nr 304/61 oraz części dz. ew. nr
304/16 i 304/62, OBRĘB DOBRA.**

Zgodnie z Uchwałą Nr X/133/2019 Rady Gminy Dobra
z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra.

Opracował zespół w składzie:

Dr Sylwia Jurzyk-Nordlów

Mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

Wojciech Górewicz

SZCZECIN, LIPIEC 2020 R.

Spis treści

1. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ O JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI.....	4
1.1. Przedmiot i cel opracowania.....	4
1.2. Podstawa prawna.....	6
1.3. Metodyka wykonania prognozy.....	7
1.4. Wykorzystane materiały	8
2. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....	8
2.1. Propozycje monitoringu środowiskowego.....	8
2.2. Informacje o przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.....	9
2.3. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	9
2.4. Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji i realizacji projektowanego dokumentu.....	9
3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OPRACOWANIA.....	10
3.1. Usytuowanie i obecne użytkowanie obszaru opracowania	10
3.2. Szata roślinna i siedliska przyrodnicze, klasyfikacje przyrodnicze terenu, geomorfologia.....	11
3.3. Fauna	18
4. ANALIZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM.....	19
4.1. Ustalenia mające wpływ na ogólnie pojęte środowisko i jego ochronę oraz przeciwdziałanie zmianom klimatu	19
4.2. Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko	25
4.3. Stan środowiska na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń dokumentu.	26
5. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU.....	30
5.1. Prawne formy ochrony przyrody.....	30
5.2. Proponowane formy ochrony przyrody.....	30
5.3. Dyrektywy międzynarodowe.....	31
5.4. Elementy ekologicznej sieci obszarów chronionych (ESPOCH).....	32
5.5. Surowce naturalne, strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych.....	32
6. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA ŚRODOWISKO.....	36
6.1. Oddziaływanie na środowisko	36
6.2. Formy ochrony przyrody.....	37
6.3. Różnorodność biologiczna.....	37
6.4. Fauna.....	37

6.5. Roślinność.....	38
6.6. Woda.....	38
6.7. Powietrze.....	38
6.8. Środowisko akustyczne.....	39
6.9. Oddziaływanie infradźwięków.....	39
6.10. Oddziaływanie pola i promieniowania elektromagnetycznego.....	39
6.11. Powierzchnia ziemi.....	39
6.12. Krajobraz.....	40
6.13. Klimat.....	40
6.14. Zasoby naturalne.....	40
6.15. Zabytki.....	41
6.16. Dobra materialne.....	41
6.17. Oddziaływanie na zdrowie ludzi.....	41
7. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ORAZ SKUMULOWANE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU I INNE ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY.....	41
7.1. Oddziaływanie na istniejące formy ochrony przyrody	41
7.2. Oddziaływanie na obszary Natura 2000.....	41
7.3. Oddziaływanie na integralność obszarów Natura 2000.....	42
7.4. Propozycje działań minimalizujących wpływ antropopresji na środowisko, eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko przedstawione w projekcie.....	42
8. WPŁYW NA PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY.....	42
9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.....	42

1. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI, GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ O JEGO POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI

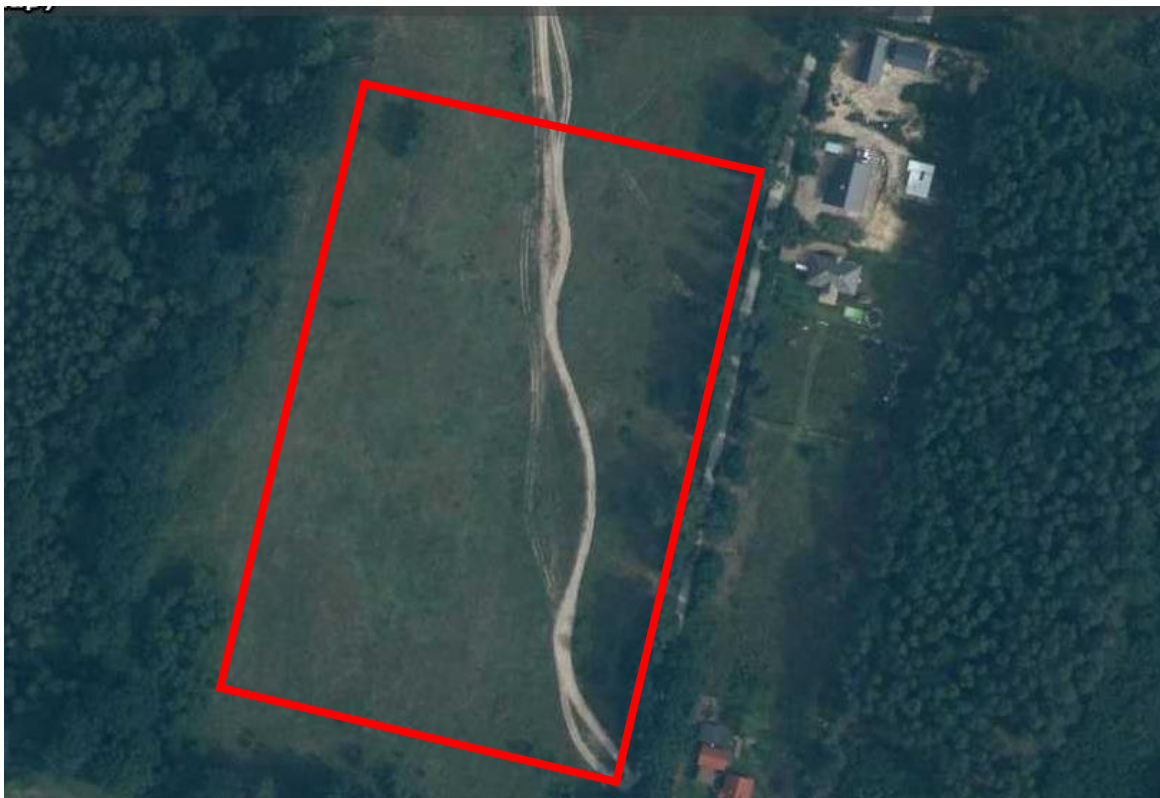
1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko są ustalenia projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Dobra (zwanym dalej Studium), do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/133/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. Projektem zmiany Studium objęto: dz. ew. 304/61 oraz części dz. ew. 304/16 i 304/62 w obrębie ew. Dobra w celu ustalenia polityki przestrzennej tych działek pod teren rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.

Obszar objęty zmianą położony jest wzdłuż zwartej zabudowy w ciągu ul. Granicznej. Obszar zmiany Studium zajmują grunty rolne – odłogowane. Celem zmiany Studium są ustalenia dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez tereny rolne w centralnej części przedmiotowego obszaru przebiegają gruntowe drogi polne. Teren jest otwarty, odłogowany z lekkim wyniesieniem i spadkiem w kierunku zachodnim.

Dla terenu objętego niniejszym opracowaniem obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Uchwała nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30.12.2002 r., zmienionej uchwałą nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionej uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r., zmienionej uchwałą nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r., oraz zmienionej uchwałą nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r.). Obecnie teren przedmiotowych działek znajduje się w jednostce „C” – jest to teren utrzymania funkcji rolniczej oraz rejon predysponowany do rozwoju funkcji rekreacyjnej dla silnie rozwijających się obszarów zabudowy mieszkaniowej dla innych części gminy jak i dla obszarów pozagminnych.

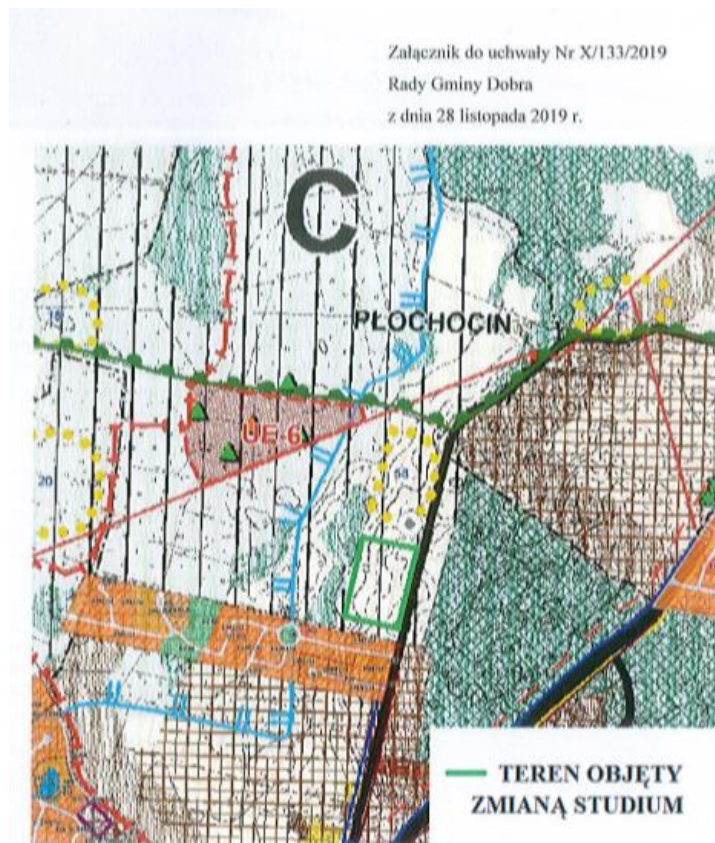
Główne zmiany w projektowanej zmianie Studium polegają na ustaleniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w przedłużeniu ciągu zwartej zabudowy przy ul. Granicznej w miejscowości Dobra.



Rys. 1. Fizjonomia i sposób zagospodarowania obszaru zmiany Studium (czerwone granice) w obrębie Dobra, (źródło: geoportal.gov.pl).



Rys. 2. Granice i powierzchnia obszaru objętego projektem zmiany Studium gminy Dobra w obrębie Dobra, dz. ew. 304/61, części dz. ew. 304/16 i 304/62 (źródło: geoportal.gov.pl).



Rys. 3. Obszar zmiany Studium na rysunku Załącznika do Uchwały Rady Gminy Dobra.

Projekt zakłada zmianę ustaleń dotyczącą gruntów rolniczych, w części na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN, a w części wprowadzającą zakaz zabudowy - RP.

Celem opracowania Prognozy jest ustalenie istniejącego stanu środowiska, relacji ekologicznych, analizy wpływu planowanych ustaleń i zmian zagospodarowania przestrzennego na środowisko, w tym na uwarunkowania przyrodnicze oraz określenie działań planistycznych mających korzystny wpływ na utrzymanie wartości środowiska, geologicznych, klimatycznych, krajobrazowych oraz ochrony człowieka i jego zdrowia.

Obszar projektu zmiany studium nie obejmuje obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną. W granicach obszaru znajdują się niewielkie powierzchnie zadrzewień sosnowych sukcesyjnych na gruntach rolniczych w pobliżu pasa nieregularnej, ale wartościowej przyrodniczo i krajobrazowo nieregularnej alei dębowo-sosnowej przy ul. Granicznej w m. Dobra.

1.2. Podstawa prawna

Podstawą prawną do przystąpienia do opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium... jest Uchwała Nr X/133/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra” przyjęte Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem wprowadzonym ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska, opublikowaną w Dzienniku Ustaw z dnia 20 czerwca 2001 r. (Dz. U. z. 2001 r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), a następnie utrzymaną ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

Stanowi ona znaczący element systemu planowania przestrzennego, który został wprowadzony do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu i utrwalony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

Zakres problematyki jej opracowania określa art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z obowiązującym systemem prawnym prognoza oddziaływania na środowisko stanowi podstawowy element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko po uprzednim uzgodnieniu zakresu i stopnia szczegółowości informacji w niej wymaganych. Jednym z celów wprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko jest przede wszystkim zapewnienie możliwości udziału społeczeństwa w przeprowadzonym postępowaniu. Głównym celem opracowania niniejszej „prognozy...” jest analiza istniejącego stanu środowiska przyrodniczego oraz jego potencjalne zmiany w przypadku realizacji projektowanego dokumentu. Określenie skutków wynikających ze zmiany sposobu zagospodarowania terenu, jego wpływu na poszczególne elementy i całość środowiska oraz warunki życia i zdrowie ludzi.

Opracowany dokument Prognozy oddziaływania na środowisko, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz zabytki, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne z uwzględnieniem zależności między poszczególnymi elementami i oddziaływaniami na te elementy. Dokument zawiera rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanej uchwały zmiany Studium gminy Dobra w obrębie Dobra. Opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko również uwzględnia wzajemne relacje, pomiędzy uwarunkowaniami przyrodniczymi, a przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, przede wszystkim - ich wpływ na środowisko oraz aspekt zmian projektowanego zagospodarowania w czasie.

1.3. Metodyka wykonania prognozy

W związku z przystąpieniem do wykonania zmiany Studium, dla wyznaczonego obszaru została wykonana Prognoza oddziaływania ustaleń na środowisko w 2020 r. W czerwcu 2020 r. przed jej sporządzeniem wykonano rozpoznanie przyrodnicze terenu i diagnozę środowiska oraz analizę istniejących opracowań przyrodniczych z terenu przedmiotowego obszaru.

W obecnej Prognozie pominięto części cytowania literatury naukowej i popularnonaukowej zawartej w Ekofizjografii i Waloryzacji Gminy Dobra. Skupiono się natomiast na terenie opracowania i jego obecnej diagnozie środowiska oraz wpływie zmiany ustaleń planistycznych na środowisko przyrodnicze oraz krajobraz.

W sporządzeniu Prognozy wykorzystano następujące metody:

Metoda studyjna

Polegająca na przestudiowaniu materiałów i map, „*Opracowania ekofizjograficznego...*” – M. Ćwikła i inni 2019 r.; „*Waloryzacji przyrodniczej Gminy Dobra*” z 1999 (Kochanowska i inni, BKP, UW; operat generalny i mapy), dostępnych danych przyrodniczych o obszarze, danych naukowych aktualnych i historycznych, a następnie przeanalizowaniu zaproponowanych ustaleń projektowanej zmiany Studium sporządzeniu Prognozy według ustawowych zasad, kolejno dostosowaniu proponowanych zapisów ustaleń do warunków środowiskowych, czyli poprawieniu i urzeczywistnieniu zapisów i ustaleń zmiany Studium do uwarunkowań środowiska i uwarunkowań prawnych z nim związanych.

Metoda badań terenowych

Polegała na badaniach terenowych stanu istniejącego metodami marszrutowymi, z naciskiem na potencjalne obiekty przyrodniczo cenne: mokradła, zadrzewienia, grunty rolne oraz zagajniki, zagłębienia terenu itp. analizując i badając składniki przyrody żywej (szata roślinna w podziale na florę i roślinność z wyróżnieniem siedlisk przyrodniczych, fauna w podziale na herpetofaunę, teriofaunę, ornitofaunę, entomofaunę) i nieożywionej (struktury geologiczne, wodne, wodno-błotne, antropogenicznego pochodzenia).

W badaniach terenowych wykorzystano metody geobotaniczne (rozpoznawania flory i roślinności) i dowodowe - fitosocjologiczne np. spisów florystycznych, zdjęć fitosocjologicznych wg skali Braun-Blanqueta oraz wiedzy specjalistycznej z zakresu diagnostyki środowiska przyrodniczego polegającej na:

- ocenie stanu,
- prognozie rozwoju lub zmian stanu,
- ocenie przyczyny rozwoju lub zmiany stanu;

Wykonano zdjęcia fotograficzne.

Badania terenowe wykonywano w czerwcu 2020 r.

1.4. Wykorzystane materiały

- 1) Atlas hydrogeologiczny Polski, zeszyt 2, wydawnictwo Geologiczne, Warszawa 1986 r.
- 2) Błażejczyk K., 1990. Zróżnicowanie biotopoklimatyczne wybranych typów krajobrazu, [w:] J. Grzybowski (red.), Problemy współczesnej topoklimatologii, Conf. Pap., IGIPZ PAN, 4, 175-187;
- 3) Directive 2002/49/EC of the European Parliament and the Council relating to the assessment and management environmental noise (Official Journal L 189, 18/07/2002 P. 0012 – 0026).
- 4) Dostępne dokumenty planistyczne.
- 5) Geografia Fizyczna Polski. Środowisko Przyrodnicze, L. Starkel, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 6) Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno – geograficzne, J. Kondracki, 1994 r.: Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- 7) Instrukcja ITB nr 315 Zunifikowane metody pomiarowe i obliczeniowe własności akustycznych elementów urbanistycznych, ITB, Warszawa, 1991.
- 8) Kochanowska R., Prajs B., Sotek Z., Stasińska M., Popiela A., Gamrat R., Łysko A., Zyska P., Tokarska P., 1999: Waloryzacja Gminy Dobra – operat generalny. BKP w Szczecinie, Urząd Wojewódzki., Szczecin.
- 9) Kozłowska-Szczęsna T., 1987. Typy bioklimatu Polski, Probl. Uzdrow. 5/6, 37-47.
- 10) Makarewicz R.: Hałas w środowisku, OWN, Poznań, 1996.
- 11) Waloryzacja przyrodnicza Woj. Zachodniopomorskiego. 2010. Biuro Konserwacji Przyrody, Urząd Wojewódzki, Szczecin.
- 12) Stawicka-Wałkowska M.: Czynniki akustyki w projektowaniu urbanistycznym, ITB, Warszawa 1988.
- 13) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra – Projekt, Górewicz W., Cymbik M. czerwiec 2020.
- 14) Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska W Szczecinie, Ocena Jakości Wód Powierzchniowych w Województwie Zachodniopomorskim w roku 2008, Według Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, Wydział Monitoringu Środowiska, praca zbiorowa, Szczecin, 10 Lipiec 2009 r.
- 15) Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2025. Min. Środowiska.
- 16) Opracowanie ekofizjograficzne do sporządzenia MPZP gminy Dobra, w obrębie Dobra (M. Ćwikła, D. Sterna, P. Pluciński 2019 r.);
- 17) <http://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>.
- 18) <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>.
- 19) <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>
- 20) <http://geoportal.gov.pl>

2. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

2.1. Propozycje monitoringu środowiskowego

Metoda i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu, będzie przeprowadzana w chwili powstania takiej potrzeby, w sposób dostosowany do charakteru obszaru opracowania i rodzaju dokumentu planistycznego.

W prognozie oddziaływania na środowisko nie ustalono metod monitorowania skutków realizacji ustaleń planistycznych na środowisko przyrodnicze. Sam natomiast monitoring będzie przeprowadzony między innymi przez zarządców terenu i w ramach wykonywanych przez nich planów urządzenia lasów czy planów cięć sanitarnych, planów zagospodarowania terenów zieleni miejskiej, zieleńców czy skwerów. Możliwości śledzenia i kontroli zmian w zakresie zagospodarowania przestrzennego określone są przepisami prawa.

Prognoza oddziaływania na środowisko przedstawia zakres przewidywanych zmian, mogących powstać na skutek realizacji ustaleń przedmiotowej zmiany lub braku ich realizacji.

Celem opracowania jest stwierdzenie, czy i jakie przeobrażenia w środowisku nastąpią na skutek realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planistycznymi.

Po zrealizowaniu ustaleń planistycznych zaleca się przeprowadzać kontrole oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko, o ile wystąpi taka konieczność, w zakresie:

- skuteczności przestrzegania zasady, iż ewentualna uciążliwość funkcji musi zamykać się w granicach własnych inwestycji,
- skuteczność ochrony stosunków wodnych, warunków wodnych – zmiany w położeniu i jakości wód gruntowych oraz w wodach powierzchniowych i podziemnych,
- skuteczność ochrony różnorodności biologicznej terenów rolniczych i terenów zieleni – zmiany w strukturze i funkcji,
- zmiany w klimacie akustycznym i skuteczność zastosowanej ochrony akustycznej,
- monitoring udziału powierzchni biologicznie czynnych,
- skuteczność ochrony jakości fizycznej i chemicznej gleb.

2.2. Informacje o przedsięwzięciach zawsze znacząco oddziałujących na środowisko.

W projekcie zmiany studium nie przewidziano realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko ani mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2.3. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

Na obszarze opracowania nie będą realizowane przedsięwzięcia o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko. Gmina Dobra znajduje się w obszarze bezpośrednio przylegającym do granicy państwa, jednak projektowane funkcje terenów objętych zmianą Studium nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Planowane funkcje i ich oddziaływanie zamkną się w granicach terenów elementarnych.

2.4. Potencjalne zmiany środowiska w przypadku braku realizacji i realizacji projektowanego dokumentu

W przypadku nieprzystąpienia do realizacji projektowanych ustaleń zmiany Studium dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu i sposób użytkowania obszaru właściwie nie ulegnie dużym zmianom w stosunku do obecnego. Z obecnie obowiązującego Studium i jego ustaleń, nie realizuje się przypisanych funkcji rolniczych na analizowanym obszarze. Teren jest odłogowany i pokrywa go roślinność półnaturalna, murawy napiaskowe nadające się jedynie do ekstensywnego wypasu.

Projektowana zmiana polegałaby na powstaniu jednorodzinnych budynków mieszkalnych, jedynie na przedłużeniu zwartej zabudowy przy ul. Granicznej, czyli na ok. ¼ analizowanego terenu. Pozostały teren analizowanej zmiany Studium pozostałby bez zabudowy, z funkcją użytkowania rolniczego i ewentualnej rekreacji.

Obecnie procedowany projekt zmiany Studium ma na celu zmianę części funkcji rolniczych na zabudowę jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i przyłączami technicznymi. Pozostawia funkcje ograniczeń zabudowy na pozostałych gruntach rolniczych.

Jeżeli nie przystąpi się do realizacji projektowanej zmiany Studium, to teren ten nadal będzie rolniczymi gruntami odłogowanymi, ze względu na słabe piaszczyste gleby. Stan ekologiczny omawianych muraw jest dobry i sukcesja roślinności wysokiej będzie następować tutaj wolniej niż np.

na bagiennych terenach, gdzie jest większa dostępność wody i składników organicznych. W tym wypadku gleby są suche, ubogie i kwaśne. Z czasem jednak coraz bardziej podlegać będzie postępującej sukcesji roślinności drzewiastej bądź krzewiastej i drzewiastej z dominacją sosny (gatunków lekkonasiennych) i dębu na nieużytkowanych rolniczo suchych użytkach zielonych. Są to suche, piaszczyste i piaszczysto-gliniaste gleby o słabej bonitacji i o bardzo ograniczonej funkcji rolniczej. Występują na niej ciepłolubne murawy napiaskowe z dominacją niskich traw i częstym występowaniem kocanek piaskowych (*Helichrysum arenarium*). Miejscami silnie zaznacza się występowanie synantropijnej roślinności niskiej z dominacją trzcinnika piaskowego i wrotycza pospolitego. Przez środek obszaru na brzegu wyniesienia przebiega droga gruntowa. W przypadku zupełnego zaniechania realizacji funkcji Studium, po kilkunastu latach brak gospodarowania rolniczego będzie prowadził do powstania sukcesyjnego zadrzewienia z dominacją sosny zwyczajnej (*Pinus sylvestris*). Powstające płyty zbiorowisk z zadrzewieniami wikaryzować będą wokół zespołu boru sosnowego siedlisk piaszczystych i inicjalnych postaci borów mieszanych sosnowo-dębowych *Quercus-Pinetum* z dużym udziałem sosny.

W przypadku realizacji ustaleń funkcji projektowanej zmiany Studium teren odłogowanych gruntów zostanie w części zabudowany wolnostojącymi budynkami oraz infrastrukturą drogową. Tereny zabudowane będą znajdowały się wzdłuż ul. Granicznej. Wolne od zabudowy pozostaną tereny przy zadrzewieniu znajdującym się poza granicami projektowanej zmiany Studium. Zabudowa znajdzie się w miejscach, które obecnie są nieużytkowanymi rolniczo użytkami zielonymi – murawami napiaskowymi, zarastającymi spontanicznie roślinnością synantropijną i drzewami sosny zwyczajnej. Przy zabudowie jednorodzinnej w przyszłości pojawią się urządzone tereny zieleni przy budynkach, drogach wewnętrznych i miejscach postojowych. Powierzchnia zieleni i gruntów wolnych od zabudowy, a biologicznie czynnych, zmniejszy się. Zmieni też się z struktura roślinności zarówno gatunkowa jak funkcjonalna. Pojawią się trawniki urządzone, żywopłoty zbudowane z krzewów i drzew, zieleń ochronna wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zieleń urządzona wysoka, czyli drzewa posadzone przez właścicieli bądź zarządców terenu w sposób uporządkowany i dobrany gatunkowo na posesjach. W dużej części obszaru pozostanie teren bez zmiany funkcji, dalej pozostanie biologicznie czynny jako teren z zakazem zabudowy. Jest to dużym pozytywnym atutem proekologicznym i krajobrazowym niniejszej projektowanej zmiany Studium przy ul. Granicznej w Dobrej. Na obszarze zmiany Studium nie będą realizowane obiekty uciążliwe dla środowiska przyrodniczego.

Na obszarze objętym zmianą Studium zostały wyznaczone tereny o zróżnicowanych funkcjach lub zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny rolnicze – RP.

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OPRACOWANIA

3.1. Usytuowanie i obecne użytkowanie obszaru opracowania

Obszar projektowanej zmiany Studium zlokalizowany jest w centralnej części gminy Dobra, w powiecie polickim, w zachodniej w województwie zachodniopomorskim. Obszar zmiany Studium obejmuje dz. ew. 304/61, część dz. 304/16 i część dz. 304/62. Od strony południowej obszar sąsiaduje ze zwartą zabudową m. Dobra ciągnącą się wzdłuż ul. Granicznej po obu jej stronach. Od strony północnej sąsiaduje z terenami rolniczymi odłogowanymi. Od strony wschodniej teren graniczy z pasem drogowym i ul. Graniczną oraz szpalerem różnowiekowych dębów bezszypułkowych znajdujących się na granicy obszaru zmiany Studium i pasa drogowego. Przy ul. Granicznej, wzdłuż jej ciągu, po przeciwnej jej stronie przedmiotowego obszaru, znajduje się nowa zabudowa jednorodzinna. Od strony zachodniej obszar sąsiaduje z gruntami leśnymi Ls z dominacją sosny i wąskim okrajkiem lasu z dominacją starodrzewia dębowego na przodzie kompleksu leśnego, które to znajduje się w obniżeniu terenu w stosunku do obszaru zmiany Studium, gdzie występują napiaskowe murawy szczytlichowe.

Teren stanowią grunty rolnicze otwarte, wolne od zabudowy, pokryte niską roślinnością półnaturalną muraw napiaskowych z dominacją szczytlichy siwej, jastrzębca kosmaczka oraz

spontaniczną roślinnością synantropijną z dominacją trzcinnika piaskowego. Przez centralną część terenu w kierunku północnym przebiega droga nieutwardzona gruntowa.

Obecnie obszar opracowania nie jest użytkowany rolniczo. Obszar jest odłogowany. Ulega powolnej przemianie w kierunku spontanicznych zadrzewień sosnowych od strony ul. Granicznej i asocjacji trzcinnika piaskowego, wrotycza pospolitego w centrum obszaru zmiany Studium.

3.2. Szata roślinna i siedliska przyrodnicze, klasyfikacje przyrodnicze terenu, geomorfologia

Regionalizacja fizyczno-geograficzna

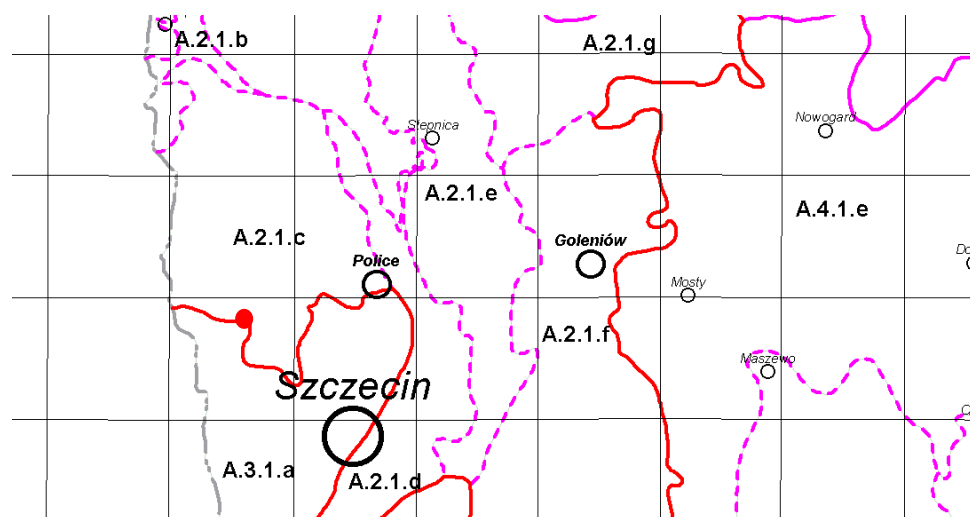
Pod względem fizyczno-geograficznym (Kondracki, 1998) obszar projektu zmiany Studium położony jest w obrębie następujących jednostek:

Prowincja	Niż Środkowoeuropejski
Podprowincja	na pograniczu Pobrzeża Południowobałtyckiego i Pojezierza Południowobałtyckie
Makroregion	Pobrzeże Szczecińskie
Mezoregion	Równina Wkrzańska (Równina Policka) (313.23).

Regionalizacja geobotaniczna

Wg podziału geobotanicznego Polski (Matuszkiewicz 1993 r.) obszar projektu zmiany Studium leży w obrębie:

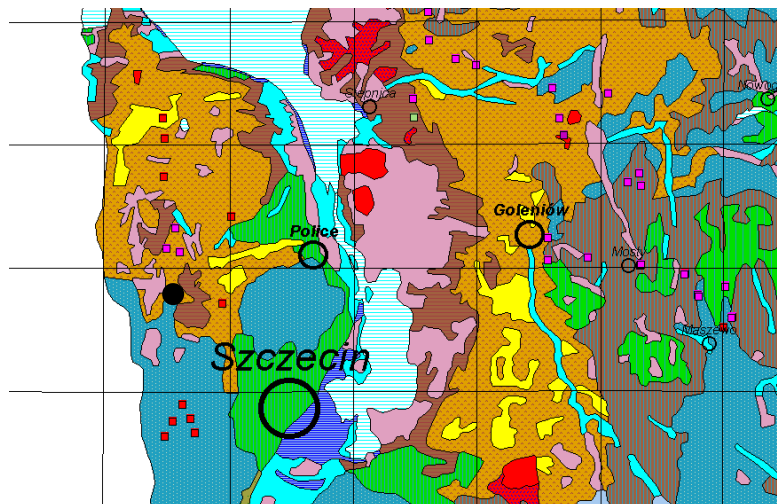
Prowincja	Nizowo-Wyżynna Środkowoeuropejska
Dział	Pomorski
Pododdział	Pas Równin Przymorskich i Wysoczyzn Pomorskich
Kraina	Pobrzeże Południowobałtyckie
Okręg	Nizina Szczecińska
Podokręg	Puszczy Wkrzańskiej



Rys. 4. Położenie obszaru projektu zmiany Studium (czerwona kropka) w gminie Dobra na mapie regionalizacji geobotanicznej wg Matuszkiewicza 1993 (źródło: igipz.pan.pl).

Potencjalna roślinność Polski wg J. W. Matuszkiewicza

Według J.W. Matuszkiewicza (2008 ZGiK PAN) na terenie i w sąsiedztwie obszaru zmiany Studium potencjalna roślinność klasyfikowała się do boru mieszane sosnowo-dębowego *Quercus roboris-Pinetum typicum*.



Rys. 5. Lokalizacja obszaru projektowanej zmiany Studium (czarna kropka) na mapie potencjalnej Roślinności Polski wg J. W. Matuszkiewicza 2008 (źródło: ZGiK PAN). Teren projektowanej zmiany Studium położony jest na obszarze potencjalnego występowania roślinności leśnej - kontynentalnego boru mieszane sosnowo-dębowego *Quercus-Pinetum*.

Geomorfologia

Pod względem rzeźby powierzchni gmina Dobra jest dość urozmaicona. Jest to efektem procesów, zachodzących w fazie deglacjacji lądolodu zlodowacenia północnopolskiego i procesów holocenijskich, z działalnością człowieka włącznie.

Teren w całości należy do Niziny Szczecińskiej, wyróżniającej się niskim położeniem hipsometrycznym w stosunku do otaczających krain i średniofalistym ukształtowaniem.

Występuje tu wyraźnie zaznaczony podział na podstawowe formy:

równinną

Północna i środkowa część obszaru gminy ma charakter równiny. Jest to rozległa równina rzeczno - rozlewiskowa o prawie płaskiej, piaszczystej powierzchni z lokalnymi pagórami wydmyowymi. Przegłębienia terenu wypełnione są osadami organicznymi, głównie torfami. Rzędne terenu oscylują w granicach: 10 -25 m n.p.m., wysokości względne wynoszą: 0,5 - 1,0 m. Istniejące spadki o nachyleniu północno - wschodnim są minimalne.

niskopagórkowatą i niskofalistą

Ku południowi teren staje się bardziej falisty i pagórkowaty o rzędnych: 20 - 60 m. n.p.m. (rejon Dobrej Szczecińskiej - Wołczkowa - Lubieszyna - Kościna). Wysokości względne między poszczególnymi pagórkami są niewielkie - co 2 - 5 m. n.p.m. (lokalnie 10 m. n.p.m.). Spadki terenu przyjmują wartości zróżnicowane z przewagą 3 - 6%. Jest to obszar wysoczyzny morenowej falistej zbudowanej z gliny zwałowej, piasków lodowcowych i wodnolodowcowych.

falistopagórkowatą i pagórkowatą

Skrajnie zachodnia część gminy, głównie rejon Buka oraz obszar pomiędzy Płochocinem a Dobrą Szczecińską, jest falistopagórkowa z wyraźną obecnością form pagórkowatych typu kemowego. Rzędne terenu oscylują w granicach: 40 - 60 m. n.p.m., spadki nawet do 12%.

Pierwotna rzeźba terenu została gdzieś zmodyfikowana przez człowieka w toku rozwoju osadnictwa.

Rzeczywista szata roślinna terenu i siedliska przyrodnicze

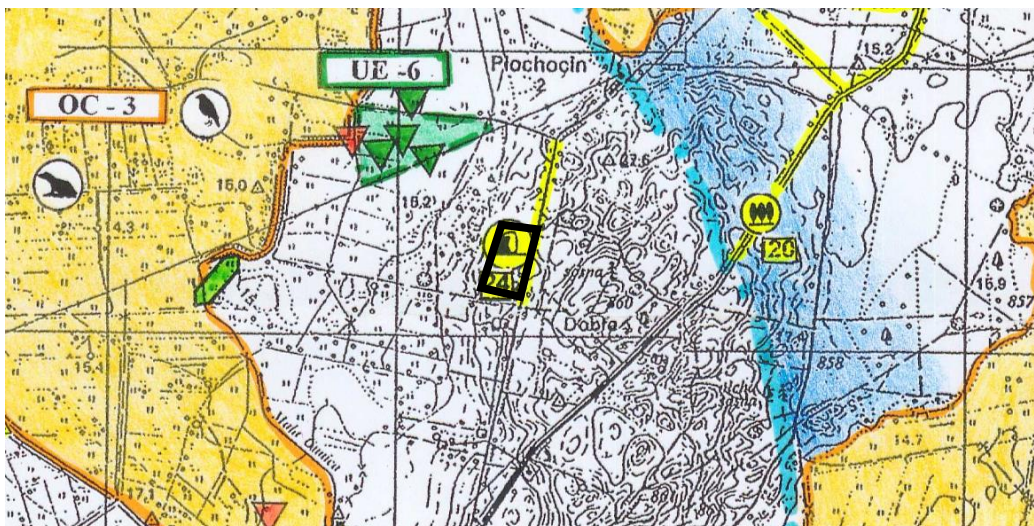
Dane historyczne

Waloryzacja przyrodnicza gminy Dobra (Kochanowska i in. 1999 r.) oraz Opracowanie ekofizjograficzne w obrębie Dobra (Ćwikła i in. 2019 r.).

Według danych Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra (Kochanowska i in., BKP Urząd Wojewódzki 1999) teren objęty projektem zmiany Studium wyróżniał się ubogą wartością przyrodniczą. Teren nie był objęty żadnymi formami ochrony przyrody z powodu braku wyróżniających się walorów przyrodniczych. Obecnie stanowi teren odłogowany, rolniczy o funkcji biocenotycznej o przeciętnej wartości przyrodniczej, ze względu na występowanie napiaskowych muraw szczotlichowych i wartości krajobrazowej. Murawy te nie były zidentyfikowane w 1999 r. prawdopodobnie ze względów użytkowania rolniczego – pastwiskowego bądź ornego. W inwentaryzacji wykonanej na potrzeby opracowania ekofizjograficznego (Ćwikła i in. 2019) stwierdzono gatunki tworzące murawy i ich gatunki charakterystyczne - gatunki roślin objęte ochroną prawną częściową, co wskazano na mapie zielonymi opisami. Obecnie również potwierdza się występowanie muraw napiaskowych z kocankami piaszkowymi, objętych ochroną częściową, jastrzębcem kosmaczkiem i chroszczem nagołodygowym, oraz sporadycznie gatunki porostów naziemnych z rodzaju *Cladonia*, również objętych ochroną częściową. Najcenniejszym elementem w Waloryzacji z 1999 r. były w analizowanym miejscu głązy narzutowe umiejscowione przy drodze, czyli przy obecnej ul. Granicznej.

Tabela pochodząca z Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra (1999) z opisem proponowanych do ochrony stanowisk głązów narzutowych. W przypadku analizowanego terenu zmiany Studium – PP24 – screen poniżej:

	lokalizacja	Kształt	opis głązu	wymiary	na mapie 1:25 000
PP 22	przy drodze Głębokie - Wołczkowo,	podłużny, kanciasty	średnioziarnisty, szaro-różowy, z nalotem mchu i porostów	wys. 0,6m.; obw. 4,0m	K-17
PP 23	przy drodze Wołczkowo - Dobra, 0,9km za Wołczkowem	płaski od strony podłoża, kanciasty	drobnoziarnisty, szary	wys. 0,7m.; obw. 3,3m	H-17
PP 24	przy polnej drodze Dobra - Płochocin, 1,7km za Dobrą po lewej stronie	owalny, zaokrąglony,	gruboziarnisty, różowy	wys. 0,9m.; obw. 5,7m	G-14
PP 25	w Rzędzinach przy drodce na Świdwie, po lewej stronie	kanciasty o ostrych krawędziach,	gruboziarnisty z ziarnami kwarcu, szaro-różowy, z nalotem mchu i porostów	wys. 1,1m.; obw. 3,8m	C-10



Rys. 6. Fragment rysunku Waloryzacji gminy Dobra (ZUW BKP 1999) z zaznaczonymi granicami obszaru projektowanej zmiany. Na analizowanym obszarze w Waloryzacji przyrodniczej (1999) zaznaczono proponowane do ochrony stanowisko głązu PP24 (przyroda nieożywiona) położonego przy drodze Dobra-Płochocin (źródło: Waloryzacja przyrodnicza gminy Dobra 1999, BKP, ZUW).



Rys. 7. Mapa siedlisk przyrodniczych i gatunków flory objętej ochroną w granicach zmiany Studium (czarne linie) i w sąsiedztwie zaczerpnięta z ekofizjografii (źródło: Opracowanie ekofizjograficzne gmina Dobra dla obrębu Dobra, Ćwikła i in. 2019). Na analizowanym terenie występują objęte ochroną częściową kocanki piaskowe *Helichrysum arenarium*.

Szata roślinna (roślinność i flora) - obecnie

Powierzchnia obszaru zmiany Studium jest lekko wyniesiona w stosunku do kompleksu leśnego sąsiadującego po zachodniej stronie obszaru projektowanej zmiany. Teren łagodnie opada w kierunku zachodnim. Właściwie cały obszar projektowanej zmiany Studium jest terenem otwartym z dominacją suchych muraw szczotlichowych ze związku *Corynephorion canescensis*. z dominującą szczotlichą siwą i kocankami piaskowymi.

Roślinność – zbiorowiska roślinne i flora – gatunki roślin

Klasę *Koelerio glaucae-Corynephoretea canescentis* – psammofilne murawy suchych i raczej ubogich piaszczystych lub żwirowatych siedlisk niewapiennych reprezentują w analizowanym obszarze duże płaty luźnych muraw szczotlichy siwej i kocanek piaskowych z chroszczem nagołodygowym. Płaty te zaliczamy jako zbiorowiska ciepłolubnych muraw ze All. *Corynephorion canescentis*, tworzące ubogie zbiorowiska muraw szczotlichowych *Spergulo vernalis-Corynephoreteum*. Jedynie przy wschodniej granicy obszaru zmiany Studium, ze względu na zacienienie spowodowane aleją dębową, murawy te ustępują trawom nitrofilnym – trzcinnikowi i kłosówce, które zarastają zadrzewieniem sosny. W centralnej części analizowanego obszaru występują płaty nitrofilnych zbiorowisk, terenów synantropijnych – reprezentowane przez trzcinnik piaskowy zb. *Calamagrostietum epigeji* porastające większymi lub mniejszymi „soczewkami” głównie wschodnią część obszaru wolną od użytkowania kośnego na przemian z płatami wrotczyca pospolitego *Tanacetum vulgare* oraz jeżyny popielicy. Reprezentują one klasę roślinności *Epilobietea angustifolii* – zbiorowiska ziołorośli i traworośli porębowych na uboższych glebach. Sukcesyjne zakrzewienia zbudowane z sosny zwyczajnej występują we wschodniej części obszaru zmiany wzdłuż ul. Granicznej i jej pasa drogowego.

W kilku miejscach odłogowanych łąk występowały pojedyncze dęby szypułkowe i sosny zwyczajne oraz płaty jeżyny popielicy i trzcinnika piaskowego co świadczy o postępujących przemianach roślinności.

Na obszarze projektu zmiany Studium nie stwierdzono zbiorowisk roślinnych, które by reprezentowały chronione siedliska przyrodnicze z załączników Dyrektywy Siedliskowej. Obszar zmiany studium znajduje się poza obszarami objętymi ochroną prawną. W sąsiedztwie obszaru występuje wąski pas starodrzewia dębowego tworzący okrajek kompleksu sosnowego Ls, który oznaczony był w Ekofizjografii (Ćwikła 2019) jako siedlisko przyrodnicze z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej - 9190 kwaśne dąbrowy w 2019 r. Ustalenia zmiany Studium nie ingerują w kompleks leśny i nie oddziałują negatywnie na wskazany starodrzew.



Rys. 8. Mapa rozmieszczenia zróżnicowanych biocenoz na odłogowanych gruntach rolniczych w obszarze zmiany Studium; barwa żółta - luźne szczotlichowe murawy napiaskowe; barwa zielona – formacje traw wysokich i bylin, spontanicznie zarastające zadrzewieniem sosnowym; barwa szara – synantropijne zbiorowiska gatunków porębowych i synantropijnych: trzcinnik piaskowy, wrotczyk pospolity, jeżyna popielica (autor: S. Jurzyk-Nordlów)



Fot. 1. Obszar projektowanej zmiany Studium w obrębie Dobra. Widok na większość terenu analizowanego obszaru. Pokrywa go zróżnicowany stan muraw szczotlichowych *Spergulo-Corynophoretum* z objętymi ochroną częściową kocankami piaskowymi. Roślinność ruderalna między obszernymi płatami muraw napiaskowych (autor: S. Jurzyk-Nordlów).



Fot. 2. Pas obszaru zmiany Studium przeznaczony do funkcji zabudowy jednorodzinnej od drogi polnej do ul. Granicznej. Obszar sukcesji spontanicznej zadrzewień sosny zwyczajnej (autor: S. Jurzyk-Nordlów).



Fot. 3. Platy trzcinnika piaskowego zarastającego murawy szczotlichowe (autor: S. Jurzyk-Nordlów).

Wartościowym zadrzewieniem analizowanego terenu jest występująca na granicy obszaru zmiany Studium tuż przy ulicy Granicznej nieregularna aleja dębów i sosny stanowiąca bardzo ważny element krajobrazu wiejskiego z naturalnie i spontanicznie występującymi lokalnie gatunkami dęba szypułkowego i sosny zwyczajnej. Gatunki te powinny nadal w przyszłości stanowić swoisty składnik lokalnej flory kształtowanego i naturalnego krajobrazu gminy Dobra. Suche siedliska piaszczyste i murawowe stanowią dobre warunki dla wzrostu dęba w obrębie ew. Dobra. W skali województwa zachodniopomorskiego jest to duży walor i atut tych terenów. Dęby są bardzo rzadkim gatunkiem alejowym.



Fot. 4. Wartościowe regionalnie zadrzewienie przydrożne zbudowane z dęba szypułkowego i sosny zwyczajnej przy ul. Granicznej. Po lewej stronie projektowana funkcja zabudowy jednorodzinnej (autor: S. Jurzyk-Nordlów).

Gatunki objęte ochroną

W granicach objętych zmianą stwierdzano gatunki objęte ochroną prawną częściową: kocanki piaskowe *Helichrysum arenarium* oraz w północnej części obszaru zmiany Studium gatunki chrobotków z rodzaju *Cladonia* spp. objętych ochroną częściową.

3.3. Fauna

Regionalizacja zoogeograficzna

Zgodnie z regionalizacją zoogeograficzną gmina Dobra należy do:

- Państwo: Holarktyda,
- Podpaństwo: Palearktyka,
- Prowincja: Europejsko – zachodniosyberyjska,
- Kraina: Południowobałtycka,
- Dzielnica: Bałtycka.

W granicach opracowania projektu zmiany Studium licznie występują charakterystyczne dla regionu zoogeograficznego gatunki fauny jak i gatunki synantropijne związane z człowiekiem.

W trakcie oględzin terenu oraz terenów przeznaczonych do ustaleń zaobserwowano pospolite gatunki fauny lub ich tropy: sarna, zając, lis, oraz widoczne były nieliczne gatunki motyli z grupy *Lepidoptera*.

Obszar zmiany Studium jest terenem otwartym, nie jest więc bezpiecznym schronieniem dla fauny drobnych ssaków oraz ptaków gatunków łąk. Występują tam także siedliska żerowiskowe pospolitych gatunków ptactwa terenów rolniczych i miejsce ich przelotów do kompleksów leśnych.

Odłogowane murawy były wykorzystywane zarówno przez bezkręgowce jak i kręgowce. Obserwowano faunę charakterystyczną dla terenów rolniczych i podmiejskich, nieużytkowanych. Obszar kompleksu rolnego był mało zróżnicowany siedliskowo. Z gatunków *Lepidoptera* występują: bielinek rzepnik *Pieris rapae*, dostojka malinowiec *Argynnis paphia*, rusałka admirał *Vanessa atalanta*.

Zaobserwowano gatunek chronionej herpetofauny – jaszczurka zwinka. Okazy tego gatunku występują w wyższej trawiastej roślinności na piaskach analizowanego terenu.

Gatunki objęte ochroną prawną

Według Opracowania ekofizjograficznego (Ćwikła 2019) na obszarze zmiany Studium widziano zalatującego dzięcioła zielonego (*Picus viridis*) oraz stanowisko jaszczurki zwinki (*Lancerta agilis*).



Rys. 9. Mapa stwierdzonej fauny objętej ochroną prawną w granicach zmiany Studium (czarne linie) i w sąsiedztwie zaczerpnięta z ekofizjografii (źródło: Opracowanie ekofizjograficzne gmina Dobra dla obrębu Dobra, Ćwikła i in. 2019). Na obszarze zmiany Studium widziano zalatującego dzięcioła zielonego (*Picus viridis*) oraz stanowisko jaszczurki zwinki (*Lancerta agilis*).

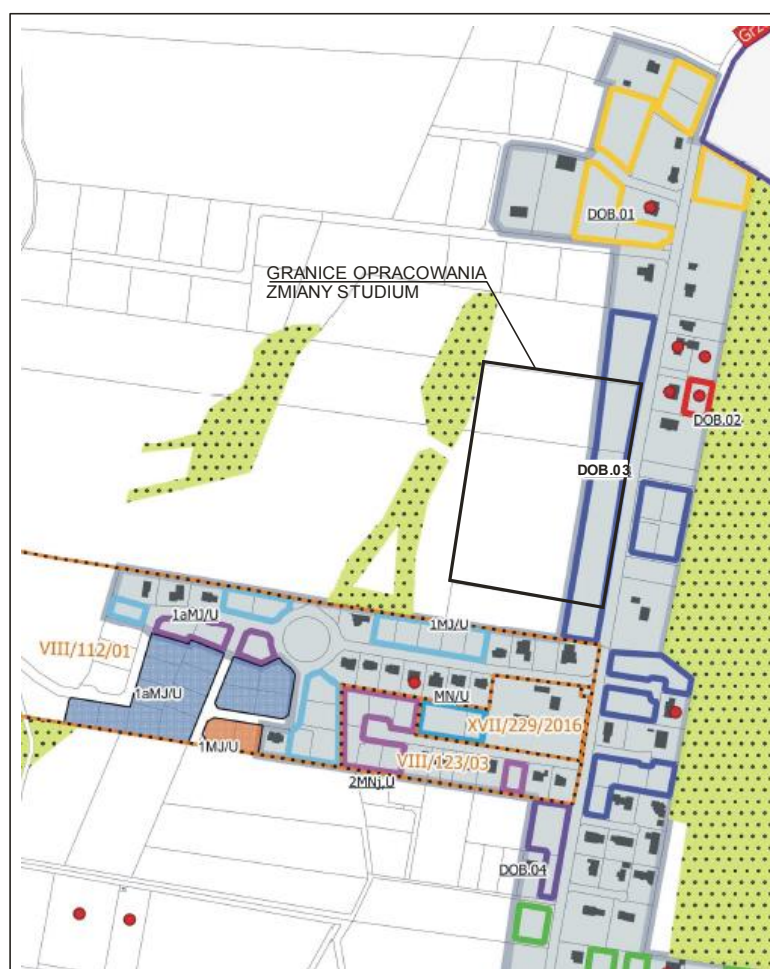
4. ANALIZA USTALEŃ OPRACOWYWANEGO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

4.1. Ustalenia mające wpływ na ogólnie pojęte środowisko i jego ochronę oraz przeciwdziałanie zmianom klimatu

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 pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

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



Rys. 10. Bilans powierzchni zabudowy dla gminy Dobra z obszarem projektowanej zmiany Studium i terenem o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (źródło: bilans terenów pod zabudowę dla gminy Dobra – grudzień 2019 r.).

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.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna SUIKZP gminy Dobra w obrębie Dobra

Jednostki strukturalno-przestrzenne i projektowane zmiany

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, Skarbimierzycze (z wydzieloną strefą intensywniej działalności gospodarczej wokół miejscowości Skarbimierzycze 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 ograniczenia 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 Bezrzecze, oznaczonym symbolem MN, położonym po pld. stronie drogi Bezrzecze - Wąwelnica – od strony pñ. i wsch. ograniczonego terenem lasów, od strony zach. drogą lokalną Bezrzecze - Skarbimierzycze, 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.

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.

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.

Wprowadzone zamiany ustaleń dotyczą:

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.

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.

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 zielenią i rekreację osiedlową. Zaleca się również maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej - 20%. Zasadę tą należy przestrzegać szczególnie w rejonie „A”, gdzie jest najmniej istniejącej zieleni, a następuje najbardziej intensywny rozwój funkcji mieszkaniowej.

Wprowadzone zamiany ustaleń dotyczą:

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. 50% powierzchni każdej działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 9,0 m do kalenicy,
- dachy przestrzenne, o kącie nachylenia połaci 30÷45°,
- obowiązuje ochrona krajobrazowo wartościowego szpaleru dębów wzdłuż ul. Granicznej.

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

- 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, Grzepnica, Skarbimierzycze, 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 Skarbimierzycze i Rzędziny.

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

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:

- Należy zachować istniejące boiska sportowe w Dobrej, Mierzynie, Skarbimierzycach, Grzeczycy, Kościńcu, Wołczkowie oraz Konny Ośrodek Jeździecki w Bezzeczcu;
- Wskazuje się na potrzebę realizacji obiektów, boisk sportowych w Bezzeczcu, 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, Bezzeczcu, Wołczkowie, Dobrej przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska i krajobrazu;
- Zagospodarowanie istniejących parków zabytkowych z zachowaniem wymogów zawartych w ustawie o ochronie dóbr kultury.

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.

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 Węgornika, lasów łęgowych „Grzeпа” 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, Skarbimierzycze, Stolec) wymagają uporządkowania i ochrony według wskazań Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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.

4.2. Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko

Na obszarze analizowanego projektu zmiany Studium występują obszary które nie zmieniają swojej funkcji i przeznaczenia, a zaproponowane zmiany ustaleń w analizowanym niewielkim obszarze nie kolidują z utrzymaniem ich funkcjonalności, a zmniejszają rzeczywistą formę jednych, powiększając drugie. Są to:

- teren MN – zmiany ustaleń lokalizują tereny wzdłuż istniejących dróg i ciągów zwartej zabudowy,
- tereny RP – funkcja rolnicza z zakazem zabudowy przeznaczenie rekreacyjno-turystyczne w ramach funkcji rolniczych.

W przypadku realizacji ustaleń zmiany Studium po wykonaniu obowiązkowego planu miejscowego dla omawianego obszaru, część obecnych terenów rolniczych, odłogowanych, znajdujących się w terenie elementarnym MN przeznaczona zostanie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W celu ochrony szpaleru drzew przydrożnych od strony ul. Granicznej, które stanowią wartościowy element krajobrazowy, wjazdy na tereny posesji powinny odbywać się od strony otwartego krajobrazu, czyli od strony zachodniej.

Realizacja funkcji może kolidować z nalotem sukcesyjnym młodego i niskiego zadrzewienia sosny zwyczajnej od strony ul. Granicznej. Zostanie ono usunięte. Nie będzie natomiast kolidować z zadrzewieniem dębów przy drodze Dobra-Płochocin. Ustalona zabudowa będzie osiągała najwyżej 2 kondygnacje, a maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 230 m².

Przy zabudowie pojawi się zaplecze komunikacyjno-parkingowe i urządzone tereny zieleni przy budynkach, drogach i miejscach postojowych oraz w ogrodach przydomowych. Główne funkcje biocenotyczne pozostaną nienaruszone, a zabudowa oddalona od kompleksów leśnych.

Zmieni się z struktura roślinności zarówno gatunkowa jak funkcjonalna w terenach elementarnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową MN i infrastrukturę drogową. Pojawią się trawniki urządzone, żywopłoty zbudowane z krzewów i drzew, zieleń ochronna wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zieleń urządzona wysoka, czyli drzewa posadzone przez właścicieli bądź zarządców terenu w sposób uporządkowany i dobrany gatunkowo na posesjach, drogach wewnętrznych i dojazdowych.

Zmiana funkcji i realizacja ustaleń może spowodować okresowe występowanie zwiększonego hałasu w obrębie pojedynczych jednostek w terenach elementarnych. Dopuszczenie do zabudowy mieszkaniowej i garaży lub miejsc postojowych, spowoduje możliwość lokalizacji w tych miejscach źródeł hałasu i emisji spalin o wyższym okresowo natężeniu, np. w godzinach porannych lub przyjazdu z pracy. Opisane oddziaływanie hałasu i emisji nie przekroczy dopuszczalnych norm w sytuacji właściwego użytkowania terenu. Emisje powinny zamykać się w granicach działek i nie przekraczać dopuszczalnych norm. Nie można realizować w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej usług rzemieślniczych, które powodowałyby przekroczenie standardów hałasu i emisji pyłów i innych zanieczyszczeń powietrza w miejscach sąsiadującej z usługami zabudowie mieszkaniowej – na co wskazują zasady szczegółowe w granicach terenów elementarnych.

4.3. Stan środowiska na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń dokumentu

Stan środowiska oraz jego składników i elementów przedstawiono poniżej na podstawie dostępnych danych, analiz i obserwacji terenu:

Elementy składowe środowiska biotycznego i abiotycznego:

- **powietrze atmosferyczne** – stan bardzo dobry bez otaczających źródeł powodujących zanieczyszczenie, niewielkie występowanie zabudowy powodującej wydzielanie niskoemisyjnych zanieczyszczeń pochodzących z istniejących gospodarstw domowych. Brak oznak zanieczyszczenia powietrza i przekroczeń emisji. Teren otwarty o dobrym ruchu mas powietrza; W okolicy duże kompleksy leśne.

- **gleby** – w obszarze projektu zmiany studium występują gleby piaszczyste, piaszczysto gliniaste i gliny zwałowe, pokrywają je grunty rolnicze – pastwiskowe - murawy napiaskowe, gleby są reprezentacją występujących w siedlisku i okolicach pagórków kemowych, gleby są ubogie i determinują wzrost jedynie ubogiej i luźnej roślinności traw terenów suchych i piaszczystych – muraw napiaskowych. Gleby ulegają degradacji z powodu odłogowania. Degradacja miejscami spowodowana jest wnikaniem gatunków ekspansywnych i spontanicznym zarastaniem drzewami gatunków właściwych dla siedliska: sosny i dębu – sukcesja wtórna.

Pod względem litologicznym, w obszarze występują piaski, żwiry i gliny zwałowe.

- **szata roślinna i flora** – szata roślinna stwierdzona w granicach zmiany studium to w przeważającej powierzchni półnaturalne zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe siedlisk ubogich i piaszczystych tzw. murawy napiaskowe szczerlichowe z kocankami piaszkowymi i chroszczem nagołodygowym. Nie reprezentują one siedlisk chronionych w rozumieniu załącznika I Dyrektywy Siedliskowej;

Zaleca się wykonać inwentaryzację drzew i krzewów pod kątem możliwości występowania objętych ochroną gatunkową mchów i porostów oraz chronionych gatunków zwierząt (w tym ptaków) przed realizacją konkretnych ustalonych funkcji. Brak siedlisk od wód zależnych.

W obszarze opracowania należy wykluczyć stosowanie do nasadzeń inwazyjnych gatunków roślin.

- **fauna** – typowy obszar rolniczy i synantropijny pod względem występowania i siedlisk dla fauny, teren otwarty, ugorowany z spontanicznym zarastaniem w minimalnym stopniu, dominuje ornitofauna terenów rolniczych i kompleksów leśnych; siedlisko dla występowania entomofauny (motyli związanych z siedliskami łąkowymi) i drobnych gryzoni siedlisk suchych oraz małych drapieżników jak lis, jenot; Dominacja gatunków zwierzyny płowej sarna, lis. Nie stwierdzono gatunków żab i ich siedlisk z powodu nieodpowiednich dla nich siedlisk. Nie stwierdzono siedlisk ropuch, węży, żmij. Stwierdzono stanowiska jaszczurki zwinki. Brak rzadkich i zagrożonych gatunków fauny. Brak siedlisk od wód zależnych.

- **akustyka** – brak emitatorów hałasu oprócz sporadycznych przejazdów ul. Graniczna rozciągająca się wzdłuż granic ustaleń zmiany Studium od strony wschodniej; brak innych znaczących emitatorów hałasu.

- **surowce mineralne i tereny górnicze** – 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. Złoża 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.

- **wody powierzchniowe** - Według hydrograficznego podziału Polski obszar opracowania leży w obszarze dorzecza Odry w regionie wodnym region wodny Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego, w lewobrzeżnej zlewni dolnej Odry.

W obrębie analizowanego obszaru brak jest zbiorników wodnych. Leżący w sąsiedztwie kompleks łąkowo-pastwiskowy jest zmeliorowany siecią rowów odwadniających. Wody z sieci melioracyjnej są kierowane do pobliskiego cieku o nazwie Mała Gunica, który przepływa w niewielkim oddaleniu od analizowanego obszaru, po zachodniej stronie.

- **wody podziemne** - Zgodnie z danymi Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego obszar opracowania jest położony poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. W odległości kilkuset metrów na wschód znajduje się GZWP nr 122 „Dolina kopalna Szczecin”.

W omawianej części 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.

Wodonośność poziomu użytkowego na analizowanym obszarze, wyrażona potencjalną wydajnością studni, zmienia się w przedziale od 10 do 70 m³/h.

Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry

Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry został zatwierdzony przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. i opublikowany w Monitorze Polskim z dnia 27 maja 2011 r. Nr 40, poz. 451. Najistotniejszą kwestią wynikającą z ww. planu są określone w nim cele środowiskowe dla poszczególnych części wód.

Obszar opracowania znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPD nr 3, o kodzie PLGW60003 oraz w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP rzeczna) Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie o kodzie PLRW60002319988.

W poniższej tabeli przedstawiono charakterystykę jednolitej części wód podziemnych PLGW60003 w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Planu gospodarowania wodami – na podstawie rozporządzenia

Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2016 r. poz. 1967).

Tab. 1 Charakterystyka jednolitej części wód podziemnych PLGW60003 (Nr 3).

Stan ilościowy	Stan chemiczny	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	Cel środowiskowy		Cel dodatkowy
			stan ilościowy	stan chemiczny	
dobry	dobry	niezagrożona	dobry stan ilościowy	dobry stan chemiczny	jakość wody do spożycia nie powinna ulegać pogorszeniu

W tabeli 2 przedstawiono charakterystykę jednolitej części wód powierzchniowych PLRW60002319988 (Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie) w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Planu gospodarowania wodami – na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2016 r., poz. 1967).

Tab. 2 Charakterystyka jednolitej części wód powierzchniowych PLRW60002319988 (Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie).

Status JCWP	Typ JCWP	Aktualny stan JCWP	Cel środowiskowy	
			stan lub potencjał ekologiczny	stan chemiczny
silnie zmieniona część wód	potok lub strumień na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych (23)	zły	dobry potencjał ekologiczny	dobry stan chemiczny

W poniższej tabeli przedstawiono ocenę ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych oraz odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych części wód zidentyfikowanych dla obszaru opracowania.

Tab. 3 Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla JCW.

Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	Odstępstwo od osiągnięcia celów środowiskowych	Typ odstępstwa i termin osiągnięcia dobrego stanu	Uzasadnienie odstępstwa
JCW podziemnych PLGW60003 (Nr 3)			
niezagrożona	nie	nie dotyczy	nie dotyczy
JCW powierzchniowych PLRW60002319988 (Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie)			
zagrożona	tak	Przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego	Brak możliwości technicznych oraz dysproporcjonalne koszty. Z uwagi na niską wiarygodność oceny i związany z tym brak możliwości wskazania

Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	Odstępstwo od osiągnięcia celów środowiskowych	Typ odstępstwa i termin osiągnięcia dobrego stanu	Uzasadnienie odstępstwa
		– brak możliwości technicznych, dysproporcjonalne koszty. Termin osiągnięcia – 2021 rok.	przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu brak jest możliwości zaplanowania racjonalnych działań naprawczych. Zaplanowanie i wdrożenie jakichkolwiek działań będzie generowało nieuzasadnione koszty. W związku z tym w JCWP zaplanowano działanie mające na celu rozpoznanie rzeczywistego stanu ekologicznego – przeprowadzenie monitoringu badawczego. W przypadku potwierdzenia złego stanu po 2 latach wprowadzone zostanie działanie mające na celu rozpoznanie jego przyczyn. Takie etapowe postępowanie pozwoli na racjonalne zaplanowanie niezbędnych działań i zapewnienie ich wymaganej skuteczności.

- **krajobraz** - obszar opracowania nie znajduje się w granicach form ochrony krajobrazu, o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony krajobrazu, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej gminy Dobra i w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego.

Obszar opracowania jest prawie płaski, teren lekko opada w kierunku zachodnim.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany Studium znajduje się nieregularna i różnowiekowa aleja dębowo-sosnowa. Znajduje się ona wzdłuż drogi Dobra-Płochocin. Jest to wartościowe zadrzewienie przydrożne pełniące duże funkcje krajobrazowe, estetyczne i ekologiczne dla mieszkańców pobliskich domów. Ze względu na dominujący gatunek - dąb szypułkowy jest to niezwykle rzadko spotykane zadrzewienie przydrożne stanowiące cenny składnik lokalnego krajobrazu.

Krajobraz nie spełnia kryteriów tzw. krajobrazu priorytetowego (należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania).

Na obszarze opracowania nie występują obiekty o wysokich wartościach krajobrazu, jak np. panoramy historyczne, komponowane krajobrazy założenia pałacowo-parkowych, pomniki historii, pola bitew historycznych, krajobrazy twierdz warownych, przedpola ekspozycyjne terenów o unikalnych walorach.

Na obszarze opracowania nie występują takie cechy obligatoryjne krajobrazu, jak: obszary Natura 2000, siedliska przyrodnicze, lasy ochronne, ciek i zbiorniki wodne, cenne krajobrazowo formy geologiczne i formy rzeźby terenu, bagna, torfowiska.

Nie występują takie cechy fakultatywne krajobrazu, jak: użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

- **zabytki** - Zgodnie z zapisami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra*” w obszarze opracowania nie występują obiekty i obszary o znaczeniu kulturowym typu:

- historyczne układy przestrzenne,
- obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty proponowane do wpisania do rejestru zabytków,
- obiekty w ewidencji konserwatorskiej.

W granicach opisywanego obszaru częściowo znajdują się natomiast 3 strefy ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

5. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU ORAZ SPOSOBY, W JAKICH TE CELE I INNE PROBLEMY ŚRODOWISKA ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE PODCZAS OPRACOWYWANIA DOKUMENTU

5.1. Prawne formy ochrony przyrody

Obszar ustaleń zmiany studium znajduje się poza obszarami przyrody objętymi ochroną prawną o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na jego terenie nie znajdują się także żadne obiekty ochrony przyrody, znajdują się natomiast proponowane do ochrony obiekty przyrody nieożywionej (głazy narzutowe wzdłuż drogi Dobra-Płochocin (ul. Graniczna).

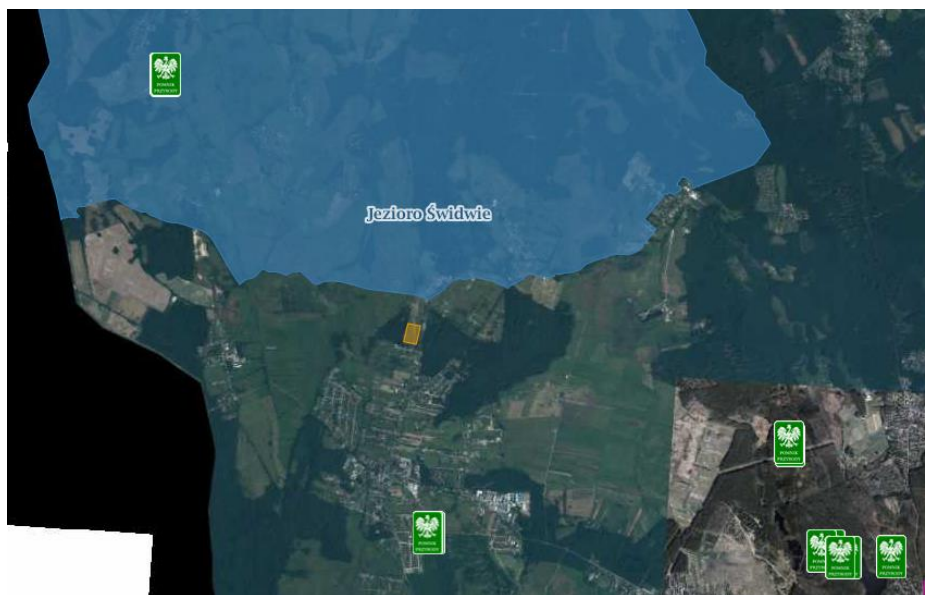
W stosunku do krajowych form ochrony przyrody, analizowany obszar znajduje się w odległości:

- 4,5 km od rezerwatu przyrody „Świdwie” – objęty także ochroną ramsarską, ochrona ptactwa i obszarów wodno-błotnych.
- 6,81 km od zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”.

Obszary Natura 2000

Obszar opracowania jest zlokalizowany poza granicami obszarów Natura 2000, w stosunku do których znajduje się w następujących odległościach:

- ok. 0,33 km od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006,
- ok. 7,92 km od obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Jezioro Stolsko PLH320063,



Rys. 11. Lokalizacja obszaru opracowania w stosunku do obszarów Natura 2000 i innych form ochrony przyrody (źródło: geoserwis.gdos.gov.pl)

5.2. Proponowane formy ochrony przyrody

Na obszarze ustaleń zmiany Studium nie znajdują się proponowane do ochrony obiekty przyrody ożywionej. Natomiast w granicach obszaru zlokalizowano w 1999 głaz i zaproponowano objęcie go formą ochrony przyrody nieożywionej pomnikiem przyrody w Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra (Kochanowska i in. 1999). Głaz o nr PP24 opisano w Prognozie na str. 13.

W pobliżu analizowanego obszaru zmiany Studium w Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra (Kochanowska i in. 1999) znajduje się proponowany do ochrony użytek ekologiczny UE 6 oraz obszar cenny przyrodniczo OC 3:

UE 6 - ŁĄKA TURZYCOWA KOŁO PŁOCHOCINA

charakterystyka obiektu wilgotna łąka na złożu torfowym Powierzchnia: 3,0 ha

lokalizacja: na południe od Płochocina

przedmiot ochrony: : zbiorowiska turzycowe z **turzycą dwustronną** (gatunek zagrożony wyginięciem na Pomorzu)

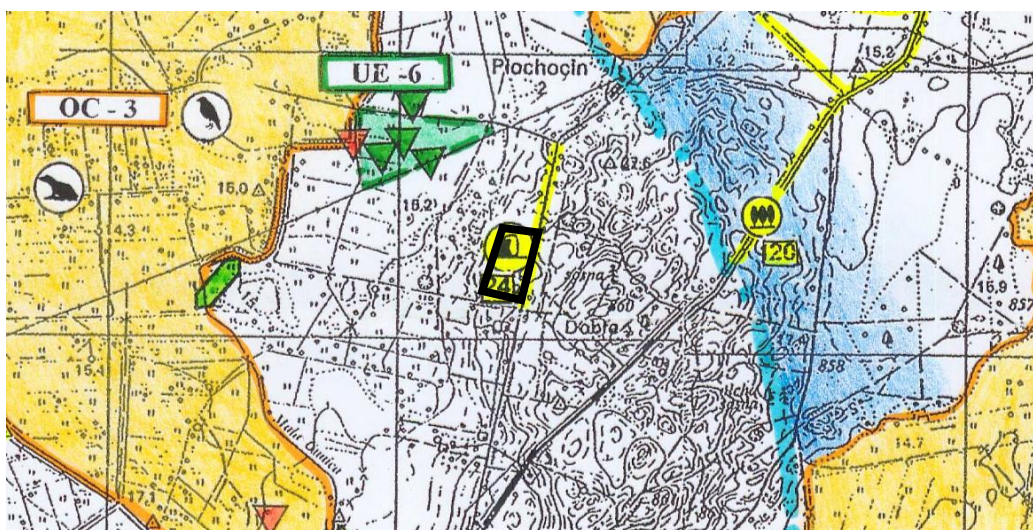
cel ochrony: różnorodność florystyczna i gatunek zagrożony wyginięciem)

wskazania konserwatorskie:

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

OC 3 - dolina kanału „BY” (Mała Gunica)

nieużytkowane stawy rybne oraz śródpolne i śródleśne oczka wodne położone w dolinie Małej Gunicy (obecnie kanał BY) w sąsiedztwie Lubieszyna, Wybudowań, Dobrej, Buku, Łęgów będące miejscem bytowania, rozrodu i zimowania dla niektórych gatunków ryb, płazów i gadów, ptaków wodno - błotnych, drapieżnych i śpiewających. Ważny korytarz ekologiczny, o znaczeniu lokalnym.



Rys. 12. Proponowane w 1999 r. do ochrony obszary i obiekty cenne przyrodniczo w stosunku do lokalizacji obszaru zmiany Studium (czarne granice) (źródło: Waloryzacja przyrodnicza gminy Dobra, Kochanowska i in. 1999).

5.3. Dyrektywy międzynarodowe

Na obszar ustaleń zmiany Studium nie obowiązują Dyrektywy międzynarodowe związane z ochroną przyrody oraz z ochroną zabytków kultury czy kultu religijnego.

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/147/WE z dnia 30 listopada 2009 r. w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dyrektywa Ptasia) (Dz. Urz. UE L 20 z 26.1.2010). Celem tej Dyrektywy jest ochrona ptaków uznanych w skali kontynentu za zagrożone i potrzebujące ochrony. Na obszarze opracowania nie stwierdzono gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Dyrektywa 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. o ochronie siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory (Dyrektywa Siedliskowa) (Dz. U. L 206 z 22.7.1992 ze zm.).

Na obszarze opracowania istniejąca roślinność nie identyfikuje siedlisk przyrodniczych z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. Nie stwierdzono gatunków roślin i zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

5.4. Elementy ekologicznej sieci obszarów chronionych (ESOCH)

Obszar projektowanej zmiany Studium nie jest położony na przebiegu korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym, krajowym, regionalnym.

Nie jest też miejscem koncentracji ornitofauny na przylotach i miejscem jej odpoczynku.

Jest miejscem penetracji i bytowania osobników lokalnych populacji zwierzyny płowej, zwierząt domowych, ptactwa krajobrazu leśnego i rolniczego, entomofauny muraw i łąk, miejscem bytowania drobnych gryzoni i może być w odpowiednich warunkach wilgotnościowych miejscem bytowania wybranych gatunków herpetofauny.

Jest to więc obszar występowania gatunków lokalnej fauny, podobnie jak na każdym otwartym terenie na skraju miast, osiedli i terenów wiejskich.



Rys. 13. Lokalizacja obszaru zmiany Studium (czerwona plama) na tle przebiegu regionalnych korytarzy ekologicznych (szare obszary) (źródło: GDOŚ – geoserwis).

5.5. Surowce naturalne, strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych

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.

Tab. 4. Wykaz ujęć 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
Grzepnica	Grzepnica 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
Skarbimierzycze	Skarbimierzycze 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 Nr 1/2002 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.

Tab. 5. 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, Skarbimierzach, a następnie w Buku, Dobrej, Wołczkowie i Bezrzeczu,
- 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.

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry

Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry został zatwierdzony przez Radę Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. i opublikowany w Monitorze Polskim z dnia 27 maja 2011 roku - nr 40, poz. 451. Najistotniejszą kwestią wynikającą z ww. planu są określone w nim cele środowiskowe dla poszczególnych części wód.

Obszar opracowania znajduje się w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPD nr 3, o kodzie PLGW60003 oraz w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP rzeczna) Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie o kodzie PLRW60002319988.

W poniższej tabeli przedstawiono charakterystykę jednolitej części wód podziemnych PLGW60003 w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Planu gospodarowania wodami – na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2016 r., poz. 1967).

Tab. 6. Charakterystyka jednolitej części wód podziemnych PLGW60003 (Nr 3).

Stan ilościowy	Stan chemiczny	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	Cel środowiskowy		Cel dodatkowy
			stan ilościowy	stan chemiczny	
dobry	dobry	niezagrożona	dobry stan ilościowy	dobry stan chemiczny	jakość wody do spożycia nie powinna ulegać pogorszeniu

W tabeli przedstawiono charakterystykę jednolitej części wód powierzchniowych PLRW60002319988 (Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie) w oparciu o ustalenia zaktualizowanego Planu gospodarowania wodami – na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18.10.2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2016 r. poz. 1967).

Tab. 7. Charakterystyka jednolitej części wód powierzchniowych PLRW60002319988 (Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie).

Status JCWP	Typ JCWP	Aktualny stan JCWP	Cel środowiskowy	
			stan lub potencjał ekologiczny	stan chemiczny
silnie zmieniona część wód	potok lub strumień na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych (23)	zły	dobry potencjał ekologiczny	dobry stan chemiczny

W poniższej tabeli przedstawiono ocenę ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych oraz odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych dla jednolitych części wód zidentyfikowanych dla obszaru opracowania.

Tab. 8. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla JCW.

Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych	Odstępstwo od osiągnięcia celów środowiskowych	Typ odstępstwa i termin osiągnięcia dobrego stanu	Uzasadnienie odstępstwa
JCW podziemnych PLGW60003 (Nr 3)			
niezagrożona	nie	nie dotyczy	nie dotyczy

JCW powierzchniowych PLRW60002319988 (Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie)			
zagrożona	tak	Przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego – brak możliwości technicznych, dysproporcjonalne koszty. Termin osiągnięcia – 2021 rok.	Brak możliwości technicznych oraz dysproporcjonalne koszty. Z uwagi na niską wiarygodność oceny i związany z tym brak możliwości wskazania przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu brak jest możliwości zaplanowania racjonalnych działań naprawczych. Zaplanowanie i wdrożenie jakichkolwiek działań będzie generowało nieuzasadnione koszty. W związku z tym w JCWP zaplanowano działanie mające na celu rozpoznanie rzeczywistego stanu ekologicznego – przeprowadzenie monitoringu badawczego. W przypadku potwierdzenia złego stanu po 2 latach wprowadzone zostanie działanie mające na celu rozpoznanie jego przyczyn. Takie etapowe postępowanie pozwoli na racjonalne zaplanowanie niezbędnych działań i zapewnienie ich wymaganej skuteczności.

6. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA ŚRODOWISKO

6.1. Oddziaływanie na środowisko

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń zmiany Studium na środowisko. Ustalenia koncentrują się na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN. Ustalenia nie dopuszczają uciążliwych środowiskowo form zagospodarowania.

Realizacja zabudowy jednorodzinnej zajmuje tylko część powierzchni całego obszaru opracowania. Większa część obszaru pozostaje z zakazem zabudowy - RP. Realizacja jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo-wodne. Gleby w analizowanym obszarze są piaszczyste i piaszczysto-gliniaste, dość suche. Ten rodzaj zabudowy terenu wpisuje się w krajobraz podmiejski i wiejski. Pozostaje dużo przestrzeni otwartej biologicznie czynnej. Ustalenia zmiany Studium nakazują pozostawienie na działkach min. 40% terenu biologicznie czynnego. Ustalenia rozmieszczenia zabudowy i terenów z ograniczeniami zabudowy równoważą się pod względem rozmieszczenia w krajobrazie otwartym.

Obecnie procedowany projekt zmiany Studium ma na celu zmianę funkcji rolniczych na mieszkaniowe oraz niezbędną infrastrukturą komunikacyjną i przyłącza techniczne. Pozostawia funkcje ograniczeń zabudowy na pozostałych gruntach rolnych.

W przypadku realizacji ustaleń część terenu gruntów rolnych, które są obecnie odłogowane i zarastające sosną w pobliżu ul. Granicznej, zostanie zabudowana wolnostojącymi jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi.

6.2. Formy ochrony przyrody

Obszar opracowania zmiany studium znajduje się poza obszarami przyrody objętymi ochroną prawną. Na jego terenie nie znajdują się także żadne obiekty ochrony przyrody ożywionej. Znajduje się proponowany do ochrony głąz PP24 na podstawie Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra z 1999 r. W trakcie wizji terenowej w czerwcu 2020 r. nieodnaleziono przedmiotowego głązu. Przedmiot proponowanej ochrony prawdopodobnie został przeniesiony lub znajduje się w innej poza obszarem zmiany Studium.

Nie przewiduje się oddziaływania ustaleń na sąsiadujące obszary objęte ochroną, czyli obszary Natura 2000 ze względu na brak znaczących oddziaływań i nieznaczące przekształcenia terenu zabudową jednorodzinną. Komunikacja łącząca teren zmiany Studium z m. Dobra i Szczecinem przebiegać będzie przez miejscowość Dobra i drogą nr 10. Realizacji ustaleń zmiany studium pośrednio jej oddziaływanie nie wpłynie negatywnie na obszary i obiekty znajdujące się pod ochroną prawną lub proponowane do ochrony. Projektowane do zabudowy tereny będą łączyły się z linią zwartej zabudowy i wkomponują się w układ ruralistyczny ul. Granicznej.

6.3. Różnorodność biologiczna

W trakcie realizacji ustaleń zmiany studium nie nastąpi istotna z punktu widzenia przyrodniczego utrata różnorodności biologicznej terenu. Miejsca zidentyfikowane jako wartościowe przyrodniczo: okrajek ze starodrzewiem dębów w kompleksie leśnym w sąsiedztwie analizowanego obszaru (zachodnia strona) pozostanie bez zabudowy i zagospodarowania jako teren rolniczy, a także aleja różnowiekowych dębów przy ul. Granicznej (wschodnia strona) pozostanie ochroniona przez ustalenie komunikacji z zabudową od strony zachodniej. Różnorodność biologiczna obszaru zmiany Studium jest właściwa dla terenów krajobrazów rolniczych, wiejskich, podmiejskich rekreacyjnych. Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń zmiany studium na środowisko przyrodnicze. Ustalenia planistyczne i projektowane tereny elementarne nie wnikają w ceną roślinność zadrzewień i gruntów leśnych zadrzewionych.

Likwidacji ulegną półnaturalne zbiorowiska zarastających muraw szczerlichowych, asocjacji trawiastych i bylin nitrofilnych w pobliżu drogi Dobra – Płochocin (ul. Graniczna). Nie zostaną zlikwidowane także siedliska łąkowe i bytowania entomofauny. Pozostaną one na terenie elementarnym z zakazem zabudowy. W związku z tym również te siedliska ulegną zmniejszeniu, ale nie likwidacji.

Nie nastąpi sytuacja zubożenia przyrodniczego, a nastąpi zmniejszenie dostępnych dla nich siedlisk otwartych. Z pewnością nastąpi pewna wymiana gatunków flory i fauny związanych z terenami zieleni urządzonej.

Generalnie projektowana zmiana Studium zakłada pozostawienie dużej przestrzeni otwartych terenów, co stanowi pozytywne działania pro środowiskowe i zrównoważonego rozwoju terenów wiejskich w sąsiedztwie intensywnej zabudowy. W dużej części różnorodność analizowanego obszaru pozostanie zachowana z potencjałem rozwojowym. Znaczące dla różnorodności biologicznej terenu i jego zachowania w dobrym stanie jest utrzymanie pozostałego terenu z zakazem zabudowy RP jako otwartego z murawami napiaskowymi bez nalotu drzew.

6.4. Fauna

Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania na faunę obszaru opracowania. Stopniowa realizacja zabudowy będzie płoszyła faunę terenu. Zubożeniu nastąpi natomiast entomofauna na skutek znacznego zmniejszenia obszaru występowania muraw będących siedliskiem występowania, bytowania motyli powszechnych dla siedlisk łąkowych i muraw napiaskowych. Nie znikną one a jedynie zmniejszy się ich areal występowania.

Należy się spodziewać zjawiska synantropizacji po realizacji ustaleń studium ze strony fauny, czyli związania z człowiekiem gatunków dziko występujących takich jak np.: dzik, lis, jenot, szop pracz, łasicowate, norka amerykańska, borsuk. Jenot, norka amerykańska i szop pracz to gatunki obce inwazyjne dość powszechnie występujące w miastach.

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach istniejących i projektowanych form ochrony przyrody w sieci korytarzy ekologicznych. Nie znajduje się w obszarach zalesionych, dolinach rzecznych i nie jest usytuowany na liniach brzegowych wód lub w ich sąsiedztwie. Nie znajduje się w granicach obszarów chronionego krajobrazu, służących bezpośrednio ochronie korytarzy ekologicznych. Z obszarem opracowania sąsiadują liniowe elementy krajobrazu (aleja przydrożna, zadrzewienie przydrożne wiejskiego krajobrazu), łączące z sobą lasy i tereny zadrzewione. W jego granicach nie ma elementów środowiska przyrodniczego tworzących korytarze ekologiczne, ponieważ zadrzewienie prowadzi do intensywnej zabudowy. Dwa sąsiadujące duże kompleksy leśne otaczające rozwijające się osiedle powinny mieć powiązania ekologiczne pomiędzy sobą w postaci przestrzeni drogowych otaczających i przerywających co jakiś fragment zwartą zabudowę. Drogi wewnętrzne powinny wyprowadzać zwierzynę wędrującą nocą na tereny leśne i otwarte za zabudową. Zwierzęta powinny mieć możliwość wyjścia z powierzchni osiedli. W projektowanej zmianie Studium proponuje się drogę otaczającą zabudowę w kierunku kompleksu leśnego, co jest zasadnym ekologicznym ustaleniem. Zwarte zabudowy bez dróg wyprowadzających na łąki lub pola co fragment linii zabudowy stają się barierami w krajobrazie wiejskim dla zwierzyny leśnej.

6.5. Roślinność

Z czasem coraz większego zakresu zagospodarowania terenów zmiany studium ustępować będą gatunki terenów rolniczych, a zastępować je będą gatunki terenów zurbanizowanych, urządzonych. Nie nastąpi sytuacja zubożenia gatunkowego i przyrodniczego a nastąpi wymiana gatunków flory i fauny związanych z człowiekiem. Należy się spodziewać zjawiska synantropizacji zarówno ze strony fauny jak i gatunków roślin.

Wycięty zostanie fragment formacji młodych drzew z dominacją sosen w sąsiedztwie ul. Granicznej. Nie wpłynie to negatywnie na szatę roślinną terenu ze względu na istnienie w sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych i krajobrazowego zadrzewienia przydrożnego. Bez uszczerbku pozostaną tereny z występującą roślinnością leśną, które stanowią dużą wartość biocenotyczną. Z realizacją ustaleń projektowanej zmiany Studium koliduje część obszaru rolniczych muraw napiaskowych stanowiących ubogie pastwiska. Zostaną one przekształcone w zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zagospodarowanymi terenami zieleni, a także infrastrukturą drogową.

6.6. Woda

W granicach obszaru opracowania zmiany studium nie występują podwyższone wody gruntowe. Nie przewiduje się, że realizacja ustaleń wpłynie negatywnie na zasoby wody gruntowej i podziemnej. Tereny zmiany Studium przeznaczone pod zabudowę MN będą zaopatrzone w sieć wodno-kanalizacyjną, co daje podstawę do przewidywania zachowania środowiska we właściwym stanie i niedopuszczenie do skażenia wód gruntowych.

Realizacja pozostałych ustaleń (drogi wewnętrzne) nie powinna mieć wpływu na zaburzenia środowiska gruntowo-wodnego. Odprowadzenie wód gruntowych z terenów miejsc postojowych i drogi powinna odbywać się po podczyszczeniu do odbiorników.

6.7. Powietrze

Nie przewiduje się przekroczeń standardów jakości powietrza. Ustalenia ograniczają w tym zakresie wszelkie uciążliwości związane z zanieczyszczeniem powietrza, gleb i innych składników środowiska w granicach obszaru zmiany Studium.

Na etapie realizacji zaplanowanych inwestycji zgodnych z funkcją terenu wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących emisję gazów i pyłów. W celu ograniczenia wielkości zanieczyszczenia atmosfery maszyny i pojazdy powinny podlegać okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom, oraz powinny być wykorzystywane urządzenia o nowej technologii. Urządzenia pracujące na budowie nie powinny prowadzić do uciążliwej kumulacji spalin, ponieważ ich praca odbywać się będzie w terenie otwartym. Emisja zanieczyszczeń do

powietrza atmosferycznego w trakcie realizacji inwestycji będzie miała jedynie charakter krótkotrwały i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

6.8. Środowisko akustyczne

Zmiana funkcji i realizacja ustaleń zmiany Studium może spowodować występowanie zwiększonego hałasu w obrębie pojedynczych działek w terenie elementarnym MN. Dopuszczenie do zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej, garaży lub miejsc garażowych, spowoduje możliwość lokalizacji w tych miejscach źródeł hałasu i emisji spalin o wyższym okresowo natężeniu, np. w godzinach porannych lub końca pracy wyjazd z miejsc postojowych lub parkingów. Opisane oddziaływanie hałasu i emisji spalin nie przekroczy dopuszczalnych norm w sytuacji właściwego użytkowania terenu. Emisje zamkną się w granicach działek i nie przekroczą dopuszczalnych norm. Ustalenia nie dopuszczają powstania źródeł hałasu przekraczających standardy w granicach zmiany Studium.

Na etapie realizacji zaplanowanych inwestycji zgodnych z funkcją terenu wykonywane będą prace ziemne i budowlane z wykorzystaniem maszyn i urządzeń powodujących emisję hałasu. W celu ograniczenia hałasu maszyny i pojazdy powinny podlegać okresowym przeglądom i bieżącym konserwacjom, oraz powinny być wykorzystywane urządzenia o nowej technologii. Urządzenia pracujące na budowie nie powinny prowadzić do uciążliwego hałasu, ponieważ ich praca odbywać się będzie w terenie otwartym. Emisja hałasu w trakcie realizacji inwestycji będzie miała jedynie charakter krótkotrwały i ustąpi wraz z zakończeniem prac budowlanych.

6.9. Oddziaływanie infradźwięków

Zgodnie z normą PN-86/N-01338, i według ISO 7196 infradźwiękami nazywamy dźwięki lub hałas, którego widmo częstotliwościowe zawarte jest w zakresie od 1 Hz do 20 Hz.

Nie przewiduje się oddziaływań będących skutkiem ustaleń zmiany Studium realizujących dźwięki o niskich częstotliwościach.

6.10. Oddziaływanie pola i promieniowania elektromagnetycznego

Realizacja ustaleń Studium nie przewiduje oddziaływań pola i promieniowania elektromagnetycznego. W granicach obszaru zmiany Studium nie dopuszcza się źródeł promieniowania elektromagnetycznego, które wytworzyłoby pole elektromagnetyczne.

6.11. Powierzchnia ziemi

Antropizacja środowiska przyrodniczego obszaru opracowania, przejawia się głównie:

- przekształceniem litosfery (efekt procesów inwestycyjnych),
- zanieczyszczeniem powietrza przez komunikację samochodową, emitory miejskie i wiejskie,
- obciążeniem akustycznym środowiska głównie przez komunikację samochodową, zakłady przemysłowe i rzemieślnicze,
- oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego,
- zanieczyszczeniem wód powierzchniowych,
- przekształceniem gleb w wyniku ich dawnego rolniczego użytkowania oraz zniszczeniem gleb w zasięgu terenów zainwestowanych,
- przekształceniem szaty roślinnej (ugory i zieleń typowo miejska) i fauny (silnie synantropijna).

Obecnie teren ustaleń zmiany Studium, jest już w trakcie powolnej antropizacji, w miejscach przy ul. Granicznej. Stan ten zwiększy zasięg na tereny zabudowy planowanej w niniejszym projekcie zmiany Studium. Stan środowiska przyrodniczego obszaru zmiany Studium jest stabilny i bez znaczących antropogenicznych wpływów zakłócających procesy ekologiczne.

6.12. Krajobraz

Obszar opracowania nie znajduje się w granicach form ochrony krajobrazu, o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony krajobrazu, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej gminy Dobra (Kochanowska 1999) oraz w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego.

Realizacja ustaleń zmiany Studium nie zmieni znacząco krajobrazu lokalnego. Zabudowa będzie zlokalizowana wzdłuż drogi Dobra-Płochocin, co wpłynie na powstanie krajobrazu z ekstensywną zabudową, przypominającą układ zabudowy wiejskiej z aleją dębów jako wyznaczającą linię zabudowy. Za negatywnie dominujące w krajobrazie uznać należy przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć. W obszarze zmiany Studium i w sąsiedztwie nie występuje zanieczyszczenie krajobrazu wspomnianymi obiektami.

Na obszarze opracowania występują wzgórza kemowe, morenowe. Nie ma innych wyróżniających się pod względem walorów krajobrazowym form geologicznych.

Krajobraz nie spełnia kryteriów tzw. krajobrazu priorytetowego (należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania). Jednak sąsiedztwo obszaru zmiany Studium jest krajobrazem zróżnicowanym i mozaikowym, co wpływa na jego walory estetyczne i przyrodnicze. Na terenie zmiany Studium krajobraz jest otwarty, a roślinność jest niska i jasna, co charakteryzuje murawy napiaskowe na wyniesieniach kemów, również pozytywnie wpływając na odbiór estetyczny i zapotrzebowania rekreacji i turystyki. Widok w kierunku północnym i północno-zachodnim w dużej części krajobrazu pozostanie otwarty i niezagrodzony linią ciągłej poprzecznej zabudowy.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty o wysokich wartościach krajobrazu, jak np. panoramy historyczne, komponowane krajobrazy założeń pałacowo-parkowych, pomniki historii, pola bitew historycznych, krajobrazy twierdz warownych, przedpola ekspozycyjne terenów o unikalnych walorach.

Na obszarze opracowania nie występują takie cechy obligatoryjne krajobrazu, jak: obszary Natura 2000, siedliska przyrodnicze, lasy ochronne, cieki i zbiorniki wodne, cenne krajobrazowo formy geologiczne i formy rzeźby terenu, bagna, torfowiska. Występują one w sąsiedztwie i w pobliżu obszaru zmiany Studium. Kształtują krajobraz o walorach przyrodniczych i wiejskiej zabudowy.

Nie występują takie cechy fakultatywne krajobrazu, jak: użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

Realizacja ustaleń nie wpłynie więc negatywnie na krajobraz jego otoczenia, a zabudowa zostanie wkomponowana w wiejski charakter mozaikowego krajobrazu.

6.13. Klimat

Realizacja ustaleń nie wpłynie na warunki klimatyczne regionu, czy klimat lokalny oraz jego cechy i jakość. Na obszarze zmiany Studium nie zmienia się stosunków wodnych, nie eksploatuje się zasobów naturalnych, a zasadnicza część drzewostanów pozostanie bez ingerencji. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie miała możliwość korzystania z różnych źródeł ciepła, także ekologicznych. Z pieców gazowych może powstawać niska emisja i lokalne okresowe pogorszenie jakości powietrza, jednak ekstensywna zabudowa o charakterze wiejskim. Nie wprowadza się ustaleń mających negatywny wpływ na warunki klimatyczne regionu czy lokalne.

6.14. Zasoby naturalne

Realizacja ustaleń zmiany studium nie wpłynie na zasoby naturalne. Na obszarze projektowanej zmiany ustalenia nie dopuszczają eksploatacji zasobów. Nie zostaną wycięte lasy, nie będą wydobywane gaz i ropa. Nie będzie ujęć wód podziemnych.

Obszar nie jest zagrożony masowymi ruchami ziemi. Wg informacji zamieszczonych na stronie internetowej <http://mapy.isok.gov.pl/imap/>, obszar opracowania nie jest zagrożony powodziami i podtopieniami.

Obszar opracowania korzysta z Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 Rynna jeziora Głębokie, która stanowi przedłużenie ku południowemu wschodowi rynny Pilchowo, wraz z poziomami wodonośnymi Wału Stobniańskiego, tworzy Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 122.

Wg Art.104.1. ustawy z dnia 09.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, obszary i tereny górnicze uwzględnia się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze opracowania nie planuje się lokalizacji obiektów i działalności gospodarczych, mogących stwarzać zagrożenie dla obszaru i terenu górniczego i tym samym dla złoża surowców naturalnych.

6.15. Zabytki

Realizacja ustaleń zmiany Studium nie wpłynie na zabytki. Na obszarze zmiany i w okolicach nie znajdują się obszary i obiekty zabytkowe.

W granicach opisywanego obszaru częściowo znajdują się 3 strefy ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

6.16. Dobra materialne

Realizacja ustaleń zmiany studium nie wpłynie na obniżenie wartości materialnej, a wręcz przeciwnie nastąpi stopniowy wzrost wartości materialnej działek w terenach elementarnych. Znaczący wzrost wartości działek prognozuje się w sytuacji budowy dróg dojazdowych do terenów elementarnych. Na obszarze zmiany studium i w okolicach brak jest wyznaczników dóbr materialnych posiadacza działki.

6.17. Oddziaływanie na zdrowie ludzi

Na obszarze projektowanej zmiany Studium nie dopuszcza się realizacji usług uciążliwych środowiskowo, czyli takich które mogą wywołać utrudnienia w normalnym funkcjonowaniu środowiska i człowieka jako jego składnika. Usługi uciążliwe środowiskowo to między innymi takie przedsięwzięcia, które przekraczają standardy jakości środowiska i powodują dużą uciążliwość np. odorową, akustyczną, emisji do powietrza, powstawania odpadów niebezpiecznych czy chemicznych które zagrażają środowisku glebowemu, wodnemu, atmosferycznemu, roślinom i zwierzętom.

Realizacja ustaleń nie przewiduje przekroczeń oddziaływań pola i promieniowania elektromagnetycznego. W sąsiedztwie zaplanowanej zabudowy nie znajdują się jakiegokolwiek uciążliwości środowiskowe.

7. PRZEWIDYWANE ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE ORAZ SKUMULOWANE NA CELE I PRZEDMIOT OCHRONY OBSZARU NATURA 2000 ORAZ INTEGRALNOŚĆ TEGO OBSZARU I INNE ISTNIEJĄCE FORMY OCHRONY PRZYRODY

7.1. Oddziaływanie na istniejące formy ochrony przyrody

Realizacja ustaleń nie wpłynie na istniejące w sąsiedztwie formy ochrony przyrody – obszar Natura 2000 Jezioro Świdwie. Oddziaływanie ustaleń zmiany Studium zamknie się w terenach elementarnych i nie będzie oddziaływało na żadne formy ochrony przyrody.

7.2. Oddziaływanie na obszary Natura 2000

Realizacja ustaleń nie wpłynie na sąsiadujący z obszarem opracowania zmiany obszar Natura 2000 Jezioro Świdwie. W granicach ustaleń zmiany Studium nie występują tereny obszaru Natura 2000.

Również w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszary siedliskowe czy ptasie N2000. Najbliżej znajduje się obszar ptasi Natura 2000:

- ok. 0,33 km obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 PLB320006 Jezioro Świdwie,

Odległość projektowanego obszaru zmiany od obszarów Natura 2000 oraz cele i przedmioty projektowanej zmiany Studium z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nie będą oddziaływały negatywnie na cele i przedmioty ochrony obszaru Natura 2000.

Oddziaływania ustaleń zamkną się w granicach projektowanych struktur.

7.3. Oddziaływanie na integralność obszarów Natura 2000

W granicach opracowania zmiany Studium nie występują gatunki ptactwa, czy roślinność reprezentująca siedliska przyrodnicze nawiązujące do przedmiotów ochrony Natura 2000 PLB320006 Jezioro Świdwie.

Na obszarze projektowanej zmiany nie występują gatunki ptaków stanowiące przedmioty ochrony w obszarze Natura 2000 PLB320006 Jezioro Świdwie. W związku z powyższym utrata powierzchni obszaru na rzecz zabudowy mieszkalnej z infrastrukturą nie wpłynie negatywnie na przedmioty ochrony oddalonego o około 0,33 km obszaru ptasiego Natura 2000.

Realizacja ustaleń zmiany nie wpłynie negatywnie na integralność wymienionych wyżej obszarów Natura 2000.

7.4. Propozycje działań minimalizujących wpływ antropopresji na środowisko, eliminujące lub ograniczające negatywne oddziaływanie na środowisko przedstawione w projekcie

W analizowanym projekcie zmiany Studium gminy Dobra w obrębie Dobra nie przewiduje się negatywnych oddziaływań ustaleń na środowisko i jego składniki.

Zastosowano ustalenia stanowiące minimalizujący wpływ presji człowieka na środowisko:

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- teren lasów i zadrzewień przydrożnych w sąsiedztwie z zakazem zabudowy;
- maksymalna ochrona podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu,
- zakaz wykonywania nowych ujęć wody, z wyjątkiem studni publicznych,

8. WPŁYW NA PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY

Realizacja ustaleń zmiany studium nie wpłynie na proponowane formy ochrony przyrody. W Waloryzacji przyrodniczej Dobra z 1999 r. (UW BKP 1999 r.) nie zaproponowano do ochrony żadnego terenu w granicach projektowanej zmiany, bądź w sąsiedztwie. Zaproponowano do ochrony jako pomnik przyrody głąz znajdujących się przy drodze Dobra-Płochocin. Obecnie nie zlokalizowano głązu. Jego obecność również nie stanowiłaby przeszkody w realizacji ustaleń zmiany Studium. Obiekty takie można przesuwac i lokować w miejscu bezkolizyjnym. Stanowią one zawsze atrakcję turystyczną terenu lokalnie i regionalnie.

9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko są ustalenia projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Dobra, do której przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/133/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. Projektem zmiany Studium objęto: dz. ew. 304/61 oraz części dz. ew. 304/16

i 304/62 w obrębie ew. Dobra w celu ustalenia polityki przestrzennej tych działek pod teren rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.

Obszar projektowanej zmiany Studium zlokalizowany jest w centralnej części gminy Dobra, w powiecie polickim, w zachodniej w województwie zachodniopomorskim. Od strony południowej obszar sąsiaduje ze zwartą zabudową m. Dobra, ciągnącą się wzdłuż ul. Granicznej po obu jej stronach. Od strony północnej sąsiaduje z terenami rolniczymi odłogowanymi. Od strony wschodniej teren graniczy z pasem drogowym ul. Granicznej oraz szpalerem różnowiekowych dębów bezszypułkowych znajdujących się na granicy obszaru zmiany Studium i pasa drogowego. Przy ul. Granicznej, wzdłuż jej ciągu, po przeciwnej stronie przedmiotowego obszaru, znajduje się nowa zabudowa jednorodzinna. Od strony zachodniej obszar sąsiaduje z gruntami leśnymi Ls z dominacją sosny i wąskim okrajkiem lasu z dominacją starodrzewia dębowego na przodzie kompleksu leśnego, które to znajdują się w obniżeniu terenu w stosunku do obszaru zmiany Studium, gdzie występują napiaskowe murawy szczotlichowe.

Teren stanowią grunty rolnicze otwarte, wolne od zabudowy, pokryte niską roślinnością półnaturalną muraw napiaskowych z dominacją szczotliczy siwej, jastrzębca kosmaczka oraz spontaniczną roślinnością synantropijną z dominacją trzcinnika piaskowego. Przez centralną część terenu w kierunku północnym przebiega droga nieutwardzona gruntowa. Obecnie obszar nie jest użytkowany rolniczo. Obszar jest odłogowany. Ulega powolnej przemianie w kierunku spontanicznych zadrzewień sosnowych od strony ul. Granicznej i asocjacji trzcinnika piaskowego, wrotczyca pospolitego w centrum obszaru zmiany Studium.

Główne zmiany w projektowanej zmianie Studium polegają na ustaleniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN w przedłużeniu ciągu zwartej zabudowy przy ul. Granicznej w m. Dobra, dróg komunikacyjnych wewnętrznych i możliwości wykonania infrastruktury technicznej dla tych funkcji, dostosowane do uwarunkowań środowiskowych. Przedmiotem zmiany jest ustalenie przeznaczenia terenów, sposobu zagospodarowania i zabudowy wiejskich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W projekcie nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, ani potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Na obszarze opracowania zmiany Studium nie będą realizowane przedsięwzięcia o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

W przypadku nieprzystąpienia do realizacji projektowanych ustaleń zmiany Studium dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu i sposób użytkowania obszaru właściwie nie ulegnie dużym zmianom w stosunku do obecnego. Z obecnie obowiązującego Studium i jego ustaleń, nie realizuje się przypisanych funkcji rolniczych na analizowanym obszarze. Teren jest odłogowany i pokrywa go roślinność półnaturalna, murawy napiaskowe nadające się jedynie do ekstensywnego wypasu.

Projektowana zmiana polega na powstaniu jednorodzinnych budynków mieszkalnych jedynie na przedłużeniu zwartej zabudowy przy ul. Granicznej, czyli na ok. ¼ analizowanego terenu. Pozostały teren analizowanej zmiany Studium pozostałby bez ustaleń funkcji zabudowy z funkcją użytkowania rolniczego i rekreacji, z zakazem zabudowy.

Jeżeli nie przystąpi się do realizacji projektowanej zmiany Studium, to teren ten nadal będzie rolniczymi gruntami odłogowanymi, ze względu na słabe piaszczyste gleby. Z czasem jednak coraz bardziej podlegać będzie postępującej sukcesji roślinności drzewiastej bądź krzewiastej i drzewiastej z dominacją sosny (gatunków lekkonasiennych) i dębu na nieużytkowanych rolniczo suchych użytkach zielonych. Są to suche, piaszczyste i piaszczysto-gliniaste gleby o słabej bonitacji i o bardzo ograniczonej funkcji rolniczej. Występują na niej ciepłolubne murawy napiaskowe. W przypadku zupełnego zaniechania realizacji funkcji Studium, po kilkunastu latach brak gospodarowania rolniczego będzie prowadził do powstania sukcesyjnego zadrzewienia z dominacją sosny zwyczajnej, a następnie powstające płaty zbiorowisk z zadrzewieniami wikaryzować będą wokół zespołu boru sosnowego inicjalnych postaci borów mieszanych sosnowo-dębowych z dużym udziałem sosny.

Na obszarze objętym zmianą Studium zostały wyznaczone tereny o zróżnicowanych funkcjach lub zasadach zagospodarowania:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- tereny rolnicze z zakazem zabudowy – RP.

Stan środowiska oraz jego składników i elementów przedstawiono poniżej na podstawie dostępnych danych, analiz i obserwacji terenu:

Elementy składowe środowiska biotycznego i abiotycznego:

- **powietrze atmosferyczne** – stan bardzo dobry bez otaczających źródeł powodujących zanieczyszczenie, niewielkie występowanie zabudowy powodującej wydzielanie niskoemisyjnych zanieczyszczeń pochodzących z istniejących gospodarstw domowych. Brak oznak zanieczyszczenia powietrza i przekroczeń emisji. Teren otwarty o dobrym ruchu mas powietrza; W okolicy duże kompleksy leśne,

- **gleby** – w obszarze projektu zmiany studium występują gleby piaszczyste, piaszczysto gliniaste i gliny zwałowe, pokrywają je grunty rolnicze – pastwiskowe - murawy napiaskowe, gleby są reprezentacją występujących w siedlisku i okolicach pagórków kemowych, gleby są ubogie i determinują wzrost jedynie ubogiej i luźnej roślinności traw terenów suchych i piaszczystych – muraw napiaskowych.

Gleby ulegają degradacji z powodu odłogowania. Degradacja miejscami spowodowana jest wnikaniem gatunków ekspansywnych i spontanicznym zarastaniem drzewami gatunków właściwych dla siedliska: sosny i dębu – sukcesja wtórna.

Pod względem litologicznym, w obszarze występują piaski, żwiry i gliny zwałowe.

- **szata roślinna i flora** – szata roślinna stwierdzona w granicach opracowania to w przeważającej powierzchni półnaturalne zbiorowiska łąkowe i pastwiskowe siedlisk ubogich i piaszczystych tzw. murawy napiaskowe szczotlichowe z kocankami piaskowymi i chroszczem nagotodygowym, nie reprezentują one siedlisk chronionych w rozumieniu załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

Zaleca się wykonać inwentaryzację drzew i krzewów pod kątem możliwości występowania objętych ochroną gatunkową mchów i porostów oraz chronionych gatunków zwierząt (w tym ptaków) przed realizacją konkretnych ustalonych funkcji. Brak siedlisk od wód zależnych.

W obszarze opracowania należy wykluczyć stosowanie do nasadzeń inwazyjnych gatunków roślin.

- **fauna** – typowy obszar rolniczy i synantropijny pod względem występowania i siedlisk dla fauny, teren otwarty, ugorowany z spontanicznym zarastaniem w minimalnym stopniu, dominuje ornitofauna terenów rolniczych i kompleksów leśnych; siedlisko dla występowania entomofauny (motyli związanych z siedliskami łąkowymi) i drobnych gryzoni siedlisk suchych oraz małych drapieżników jak lis, jenot; Dominacja gatunków zwierzyny płowej sarna, lis. Nie stwierdzono gatunków żab i ich siedlisk z powodu nieodpowiednich dla nich siedlisk. Nie stwierdzono siedlisk ropuch, węży, żmij. Stwierdzono stanowiska jaszczurki zwinki. Brak rzadkich i zagrożonych gatunków fauny. Brak siedlisk od wód zależnych.

- **akustyka** – brak emitorów hałasu oprócz sporadycznych przejazdów ul. Graniczną biegnącą wzdłuż granic zmiany Studium od strony wschodniej; brak innych znaczących emitorów hałasu.

- **surowce mineralne i tereny górnicze** – jedynym udokumentowanym złożem na terenie gminy jest złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „Wąwelnica”, położone na wschód od Wąwelnicy, na zachodnim zboczu wału Wołczkowo - Stobno.

- **wody powierzchniowe** – według hydrograficznego podziału Polski obszar opracowania leży w obszarze dorzecza Odry w regionie wodnym region wodny Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego, w lewobrzeżnej zlewni dolnej Odry.

W obrębie analizowanego obszaru brak jest zbiorników wodnych. Leżący w sąsiedztwie kompleks łąkowo-pastwiskowy jest zmeliorowany siecią rowów odwadniających. Wody z sieci melioracyjnej są kierowane do pobliskiego cieku o nazwie Mała Gunica, który przepływa w niewielkim oddaleniu od analizowanego obszaru, po zachodniej stronie.

- **wody podziemne** – zgodnie z danymi Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego obszar opracowania jest położony poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód

Podziemnych. W odległości kilkuset metrów na wschód znajduje się GZWP nr 122 „Dolina kopalna Szczecin”.

- **krajobraz** – obszar opracowania nie znajduje się w granicach form ochrony krajobrazu, o których mowa w art. 6.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Nie znajduje się w granicach proponowanych form ochrony krajobrazu, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej gminy Dobra i w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego.

Obszar opracowania jest prawie płaski, teren lekko opada w kierunku zachodnim.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany Studium znajduje się nieregularna i różnowiekowa aleja dębowo-sosnowa. Znajduje się ona wzdłuż drogi Dobra-Płochocin. Jest to wartościowe zadrzewienie przydrożne pełniące duże funkcje krajobrazowe, estetyczne i ekologiczne dla mieszkańców pobliskich domów. Ze względu na dominujący gatunek - dąb szypułkowy jest to niezwykle rzadko spotykane zadrzewienie przydrożne stanowiące cenny składnik lokalnego krajobrazu.

Krajobraz nie spełnia kryteriów tzw. krajobrazu priorytetowego.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty o wysokich wartościach krajobrazu, jak np. panoramy historyczne, komponowane krajobrazy założeń pałacowo-parkowych, pomniki historii, pola bitew historycznych, krajobrazy twierdz warownych, przedpola ekspozycyjne terenów o unikalnych walorach.

Na obszarze opracowania nie występują takie cechy obligatoryjne krajobrazu, jak: obszary Natura 2000, siedliska przyrodnicze, lasy ochronne, ciek i zbiorniki wodne, cenne krajobrazowo formy geologiczne i formy rzeźby terenu, bagna, torfowiska.

Nie występują takie cechy fakultatywne krajobrazu, jak: użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

- **zabytki** – na obszarze opracowania nie występują obiekty i obszary o znaczeniu kulturowym.

W granicach opisywanego obszaru częściowo znajdują się natomiast 3 strefy ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

- **obszary objęte ochroną** – w stosunku do krajowych form ochrony przyrody, analizowany obszar znajduje się w odległości: - 4,5 km od rezerwatu przyrody „Świdwie” – objęty także ochroną ramsarską, ochrona ptactwa i obszarów wodno-błotnych; - 6,81 km od zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”.

Obszar opracowania jest zlokalizowany poza granicami obszarów Natura 2000, w stosunku do których znajduje się w odległościach:

- ok. 0,33 km od granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006,

- ok. 7,92 km od obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Jezioro Stołsko PLH320063;

- **proponowane do ochrony obiekty i obszary** – na obszarze ustaleń zmiany Studium nie znajdują się proponowane do ochrony obiekty przyrody ożywionej. Natomiast w granicach obszaru zlokalizowano w 1999 głąz i zaproponowano objęcie go formą ochrony przyrody nieożywionej pomnikiem przyrody w Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra (Kochanowska i in. 1999).

W pobliżu analizowanego obszaru zmiany Studium w Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra (Kochanowska i in. 1999) znajduje się proponowany do ochrony użytek ekologiczny UE 6 oraz obszar cenny przyrodniczo OC 3.

Na obszarze projektowanej zmiany Studium nie dopuszcza się realizacji usług uciążliwych środowiskowo, czyli takich które mogą wywołać utrudnienia w normalnym funkcjonowaniu środowiska i człowieka jako jego składnika. Usługi uciążliwe środowiskowo to między innymi takie przedsięwzięcia, które przekraczają standardy jakości środowiska i powodują dużą uciążliwość np. odorową, akustyczną, emisji do powietrza, powstawania odpadów niebezpiecznych, czy chemicznych które zagrażają środowisku glebowemu, wodnemu, atmosferycznemu, roślinom i zwierzętom.

Realizacja ustaleń nie przewiduje przekroczeń oddziaływań pola i promieniowania elektromagnetycznego.

W sąsiedztwie zaplanowanej zabudowy nie znajdują się jakiegokolwiek uciążliwości środowiskowe.

W analizowanym projekcie zmiany Studium gminy Dobra w obrębie ew. Dobra nie przewiduje się negatywnych oddziaływań ustaleń Studium na środowisko i jego składniki.

Zastosowano ustalenia stanowiące minimalizujący wpływ presji człowieka na środowisko:

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren rolniczy z zakazem zabudowy.

Ustalenia wprowadzające zmiany w obecnie obowiązującym Studium: 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:

- minimalną powierzchnię działki – 850 m²,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do 25% powierzchni każdej działki,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 9,0 m do kalenicy,
- dachy przestrzenne, o kącie nachylenia połąci 30÷45^o,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50% powierzchni każdej działki,
- obowiązuje ochrona krajobrazowo wartościowego szpaleru dębów wzdłuż ul. Granicznej.

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