

GMINA DOBRA

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra
w obrębie Dobra, dla terenu przy ulicy Granicznej,
działki ew. nr: 304/61, 304/68, 304/70.**

**Sporządzanego na podstawie Uchwały Nr X/134/2019 Rady Gminy Dobra
z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra.**

Opracował zespół w składzie:

dr Sylwia Jurzyk-Nordlów

mgr inż. arch. Małgorzata Cymbik

Wojciech Górewicz

SZCZECIN, MARZEC / GRUDZIEŃ 2021 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..... | 9 |
| 2.1. Propozycje monitoringu środowiskowego..... | 9 |
| 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 PROJEKTU MPZP..... | 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 planu..... | 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..... | 31 |
| 5.3. Dyrektywy międzynarodowe..... | 32 |
| 5.4. Elementy ekologicznej sieci obszarów chronionych (ESOCH)..... | 32 |
| 5.5. Surowce naturalne, strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych..... | 33 |
| 6. PRZEWIDYWANE ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIA, W TYM ODDZIAŁYWANIA BEZPOŚREDNIE, POŚREDNIE, WTÓRNE, SKUMULOWANE, KRÓTKOTERMINOWE I DŁUGOTERMINOWE, STAŁE I CHWILOWE ORAZ POZYTYWNE I NEGATYWNE, NA ŚRODOWISKO..... | 37 |
| 6.1. Oddziaływanie na środowisko | 37 |
| 6.2. Formy ochrony przyrody..... | 37 |
| 6.3. Różnorodność biologiczna..... | 38 |
| 6.4. Fauna..... | 38 |

| | |
|---|-----------|
| 6.5. Roślinność..... | 39 |
| 6.6. Woda..... | 39 |
| 6.7. Powietrze..... | 39 |
| 6.8. Środowisko akustyczne..... | 39 |
| 6.9. Oddziaływanie infradźwięków..... | 40 |
| 6.10. Oddziaływanie pola i promieniowania elektromagnetycznego..... | 40 |
| 6.11. Powierzchnia ziemi..... | 40 |
| 6.12. Krajobraz..... | 40 |
| 6.13. Klimat..... | 41 |
| 6.14. Zasoby naturalne..... | 41 |
| 6.15. Zabytki..... | 42 |
| 6.16. Dobra materialne..... | 42 |
| 6.17. Oddziaływanie na zdrowie ludzi..... | 42 |
| | |
| 7. PRZEWDYWANE 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..... | 42 |
| 7.1. Oddziaływanie na istniejące formy ochrony przyrody | 42 |
| 7.2. Oddziaływanie na obszary Natura 2000..... | 42 |
| 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..... | 43 |
| | |
| 8. WPŁYW NA PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY..... | 43 |
| | |
| 9. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM..... | 43 |
| | |
| 10. ANEKS | |
| | |
| Oświadczenie | 47 |

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

1.1. Przedmiot i cel opracowania

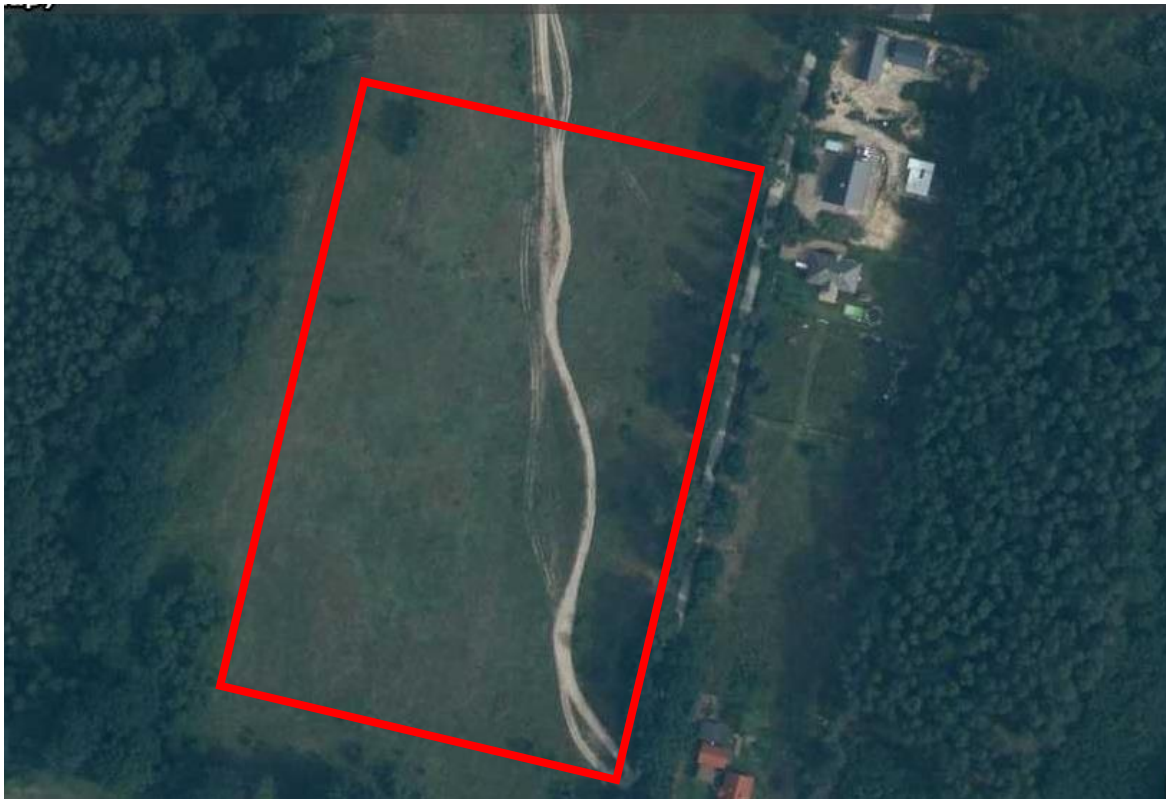
Przedmiotem opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko są ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Dobra (zwanym dalej MPZP), do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/134/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. Projektem MPZP objęto: dz. ew. 304/61, 304/68 (d. cz. dz. 304/16), 304/70 (d. cz. dz. 304/62) w obrębie ew. Dobra w celu ustalenia zasad zagospodarowania tych działek pod teren rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.

Obszar objęty projektem MPZP położony jest wzdłuż zwartej zabudowy w ciągu ul. Granicznej. Obszar MPZP zajmują grunty rolne – odłogowane. Celem 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 przyjęte Uchwałą Nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 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.

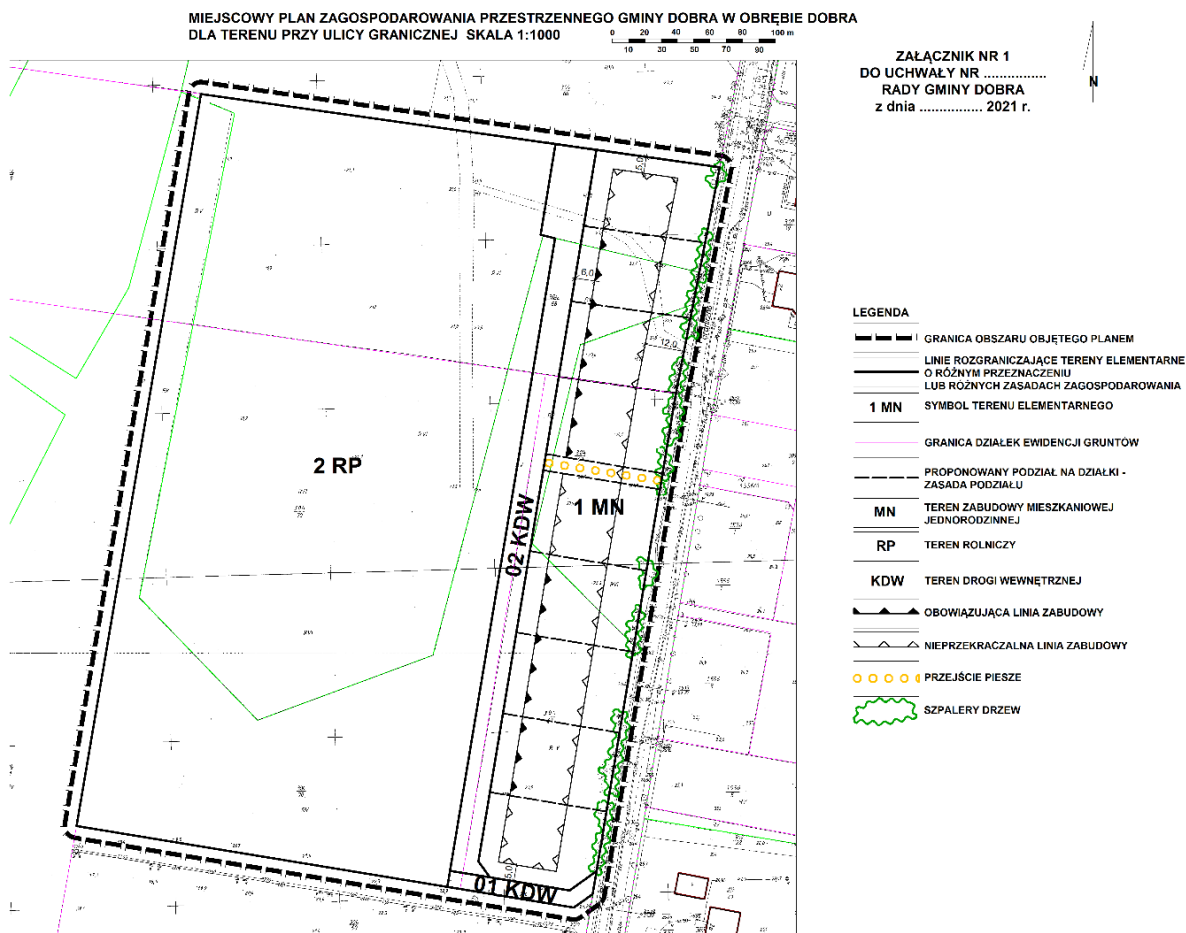
Główne założenia projektu MPZP polegają na ustaleniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i dróg wewnętrznych KDW, w przedłużeniu ciągu zwartej zabudowy przy ul. Granicznej w miejscowości Dobra oraz ustalenie zakazu zabudowy na gruntach rolnych.



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



Rys. 2. Granice i powierzchnia obszaru objętego projektem MPZP gminy Dobra w obrębie Dobra, dz. ew.: 304/61, 304/68, 304/70 (źródło: geoportal.gov.pl).



Rys. 3. Obszar opracowania projektu MPZP - załącznik do uchwały Rady Gminy Dobra.

Rys. 3a. Zmniejszony obszar opracowania projektu MPZP - załącznik 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 planu 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 alei dębowo-sosnowej przy ul. Granicznej w m. Dobra.

1.2. Podstawa prawna

Podstawą prawną do przystąpienia do opracowania Prognozy oddziaływania na środowisko projektu MPZP jest **Uchwała Nr X/134/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra.**

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra” przyjęte Uchwałą Nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 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 przeprowadzanym 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 MPZP 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 projektu MPZP, 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 proponowanych 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 projektowanego MPZP i sporządzeniu Prognozy według ustawowych zasad, kolejno dostosowaniu proponowanych zapisów ustaleń do warunków środowiskowych, czyli poprawieniu i urzeczywistnieniu zapisów i ustaleń MPZP 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 ożywionej (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., IGI 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-Szczęśna 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., luty 2021.
- 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 przedmiotowego projektu MPZP 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 MPZP nie przewidziano realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko ani mogących potencjalnie 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 projektem MPZP 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 MPZP dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu i sposób użytkowania obszaru właściwie nie ulegnie dużym zmianom w stosunku do obecnego. Obecnie nie realizuje się przypisanych funkcji rolniczych na analizowanym obszarze. Teren jest odłogowany i pokrywa go roślinność półnaturalna, murawy i suche szuwały, nadająca się jedynie do ekstensywnego wypasu.

Projektowane ustalenia polegałyby na powstaniu jednorodzinnych budynków mieszkalnych, jedynie na przedłużeniu zwartej zabudowy przy ul. Granicznej, czyli na ok. ¼ analizowanego terenu. Pozostały

teren analizowanej projektu Planu pozostałby bez zabudowy, z funkcją użytkowania rolniczego i ewentualnej rekreacji.

Obecnie procedowany projekt 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 projektowanego Planu, 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 murawy napiaskowe z dominacją niskich traw i miejscowym występowaniem kocanek piaskowych (*Helichrysum arenarium*) co jest skutkiem przemian roślinności. 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 rolniczej, 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 *Querco-Pinetum* z dużym udziałem sosny.

W przypadku realizacji ustaleń funkcji projektowanego MPZP, teren odłogowanych gruntów zostanie w części zabudowany wolnostojącymi budynkami oraz infrastrukturą drogową i pieszą. Tereny zabudowane będą znajdowały się wzdłuż ul. Granicznej. Wolne od zabudowy pozostaną tereny przy zadrzewieniu znajdującym się poza granicami projektowanego MPZP. Zabudowa znajdzie się w miejscach, które obecnie są odłogowanymi 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 projektowanego MPZP przy ul. Granicznej w Dobrej. Na obszarze opracowania nie będą realizowane obiekty uciążliwe dla środowiska biotycznego i abiotycznego.

Na obszarze objętym Planem zostały wyznaczone tereny elementarne i ustalono ich przeznaczenie wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) RP – teren rolniczy;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO OBSZARU OPRACOWANIA

3.1. Usytuowanie i obecne użytkowanie obszaru opracowania

Obszar opracowania zlokalizowany jest w centralnej części gminy Dobra, w powiecie polickim, w zachodniej w województwie zachodniopomorskim. Obejmuje dz. ew.: 304/61, 304/68, 304/70. 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 projektu MPZP 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, który to znajduje się w obniżeniu terenu w stosunku do obszaru projektowanego Planu, gdzie występują murawy szczotlichowe, trzcinnik piaskowy i miejscami małe sosny.

Teren stanowią grunty rolnicze otwarte, wolne od zabudowy, pokryte niską roślinnością półnaturalną muraw szczotlichowych, jastrzębca kosmaczka oraz spontaniczną roślinnością synantropijną z dominacją trzcinnika piaskowego która degraduje murawy. 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, wrotczyca pospolitego w centrum obszaru projektu MPZP.

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

Regionalizacja fizyczno-geograficzna

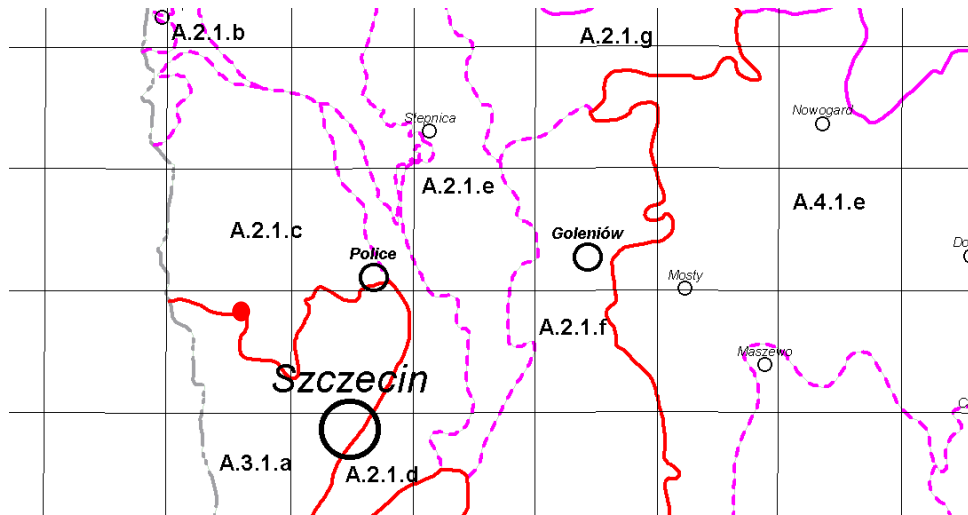
Pod względem fizyczno-geograficznym (Kondracki, 1998) obszar opracowania położony jest w obrębie następujących jednostek:

| | |
|---------------------|---|
| 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 opracowania leży w obrębie:

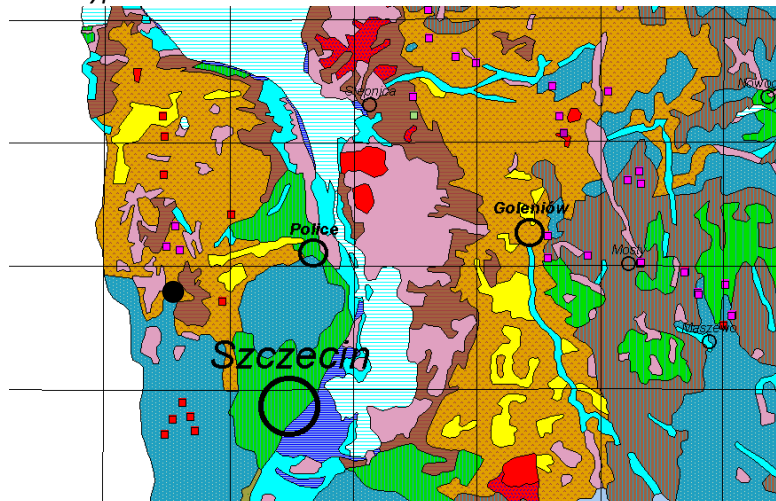
| | |
|-------------------|--|
| Prowincja | Nizowo-Wyżynna Środkowoeuropejska |
| Dział | Pomorski |
| Pododdział | Pas Równin Przymorskich i Wysoczyzn Pomorskich |
| Kraina | Pobrzeże Południowobałtyckie |
| Okręg | Nizina Szczecińska |
| Podokręg | Puszczy Wkrzańskiej |



Rys. 4. Położenie obszaru projektu MPZP (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 opracowania potencjalna roślinność klasyfikowała się do boru mieszanego sosnowo-dębowego *Quercus roboris-Pinetum typicum*.



Rys. 5. Lokalizacja obszaru projektu MPZP (czarna kropka) na mapie potencjalnej Roślinności Polski wg J. W. Matuszkiewicza 2008 (źródło: ZGiK PAN). Teren opracowania położony jest na obszarze potencjalnego występowania roślinności leśnej - kontynentalnego boru mieszanego 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 holoceniowych, 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. npm. (rejon Dobrej Szczecińskiej - Wołczkowa - Lubieszyna - Kościna). Wysokości względne między poszczególnymi pagórkami są niewielkie - co 2 - 5 m. npm (lokalnie 10 m. npm). 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. npm., spadki nawet do 12%.

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

Rzeczywista szata roślinna terenu i siedliska przyrodnicze

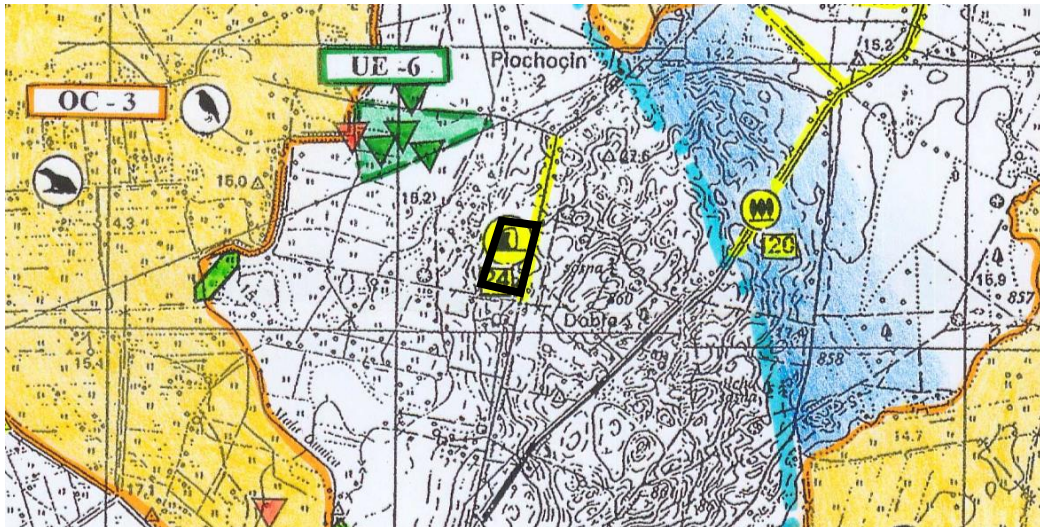
Dane historyczne

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 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 ubogiej roślinności 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 jastrzębcem kosmaczkim i chroszczem nagołodygowym, oraz sporadycznie gatunki porostów naziemnych z rodzaju *Cladonia*, z miejscami występującymi kocankami piaskowymi 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 – 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 drodze 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 projektowanego MPZP. Na analizowanym obszarze w Waloryzacji przyrodniczej (1999) zaznaczono proponowane do ochrony stanowisko gazu 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 projektu MPZP (czarne linie) i w sąsiedztwie zecerpnięta 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 opracowania planu miejscowego jest lekko wyniesiona w stosunku do kompleksu leśnego sąsiadującego po zachodniej stronie obszaru projektowanej zmiany. Teren łagodnie opada w kierunku zachodnim. Właściwie cały obszar opracowania jest terenem otwartym z dominacją napiaskowych muraw szcztlichowych ze związku *Corynephorion canescensis* z dominującą szcztlichą 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 szczotliczy siwej i kocanek piaszkowych z chroszczem nagołodygowym. Płaty te zaliczamy jako zbiorowiska ciepłolubnych muraw ze All. *Corynephorion canescentis*, tworzące ubogie zbiorowiska muraw szczotlichowych *Spergulo vernalis-Corynephoreteum*. Przy wschodniej granicy obszaru opracowania, 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 piaszkowy zb. *Calamagrostietum epigeji* porastające większymi lub mniejszymi „soczewkami” głównie wschodnią część obszaru wolną od użytkowania kośnego na przemian z płatami wrotycza 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 opracowania 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 piaszkowego co świadczy o postępujących przemianach roślinności i degradacji muraw napiaskowych.

Obszar opracowania znajduje się poza obszarami objętymi ochroną prawną. W sąsiedztwie obszaru występuje wąski pas starodrzewia dębowego tworzący okrajek kompleksu sosnowego lasu, który oznaczony był w Ekofizjografii (Ćwikła 2019) jako siedlisko przyrodnicze z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej - 9190 kwaśne dąbrowy w 2019 r. Ustalenia planu miejscowego nie ingerują w kompleks leśny i nie oddziałują negatywnie na wskazany starodrzew.



Rys. 8. Mapa rozmieszczenia zróżnicowanych biocenoz na odłogowanych gruntach rolniczych w obszarze projektu MPZP; 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 piaszkowy, wrotycz pospolity, jeżyna popielica (autor: S. Jurzyk-Nordlów)



Fot. 1. Obszar projektowanego MPZP 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 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 opracowania planu, 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 Planem stwierdzano na terenie elementarnym 2 RP gatunki objęte ochroną prawną częściową: kocanki piaskowe *Helichrysum arenarium* oraz w północnej części terenu

elementarnego stwierdzono gatunki chrobotków z rodzaju *Cladonia* spp. objętych ochroną częściową. Nie kolidują one z ustaleniami terenu 1 MN zabudowy jednorodzinnej. Teren elementarny 1 MN pozbawiony jest występowania gatunków objętych ochroną prawną.

3.3. Fauna

Regionalizacja zoogeograficzna

Zgodnie z regionalizacją zoogeograficzną gmina Dobra należy do:

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

W granicach opracowania 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 opracowania jest terenem otwartym, nie jest więc bezpiecznym schronieniem dla fauny drobnych ssaków ani dla lęgów 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 opracowania widziano przelatującego dzięcioła zielonego (*Picus viridis*) oraz stanowisko jaszczurki zwinki (*Lancerta agilis*) Na terenie elementarnym 2RP gdzie ustalono zakaz zabudowy.



Rys. 9. Mapa stwierdzonej fauny objętej ochroną prawną w granicach opracowania (czarne linie) i w sąsiedztwie zaczerpnięta z ekofizjografii (źródło: Opracowanie ekofizjograficzne gmina Dobra dla obrębu Dobra,

Ćwikła i in. 2019). Na obszarze opracowania widziano przelatującego dzięcioła zielonego (*Picus viridis*) oraz stanowisko jaszczurki zwinki (*Lancerta agilis*).

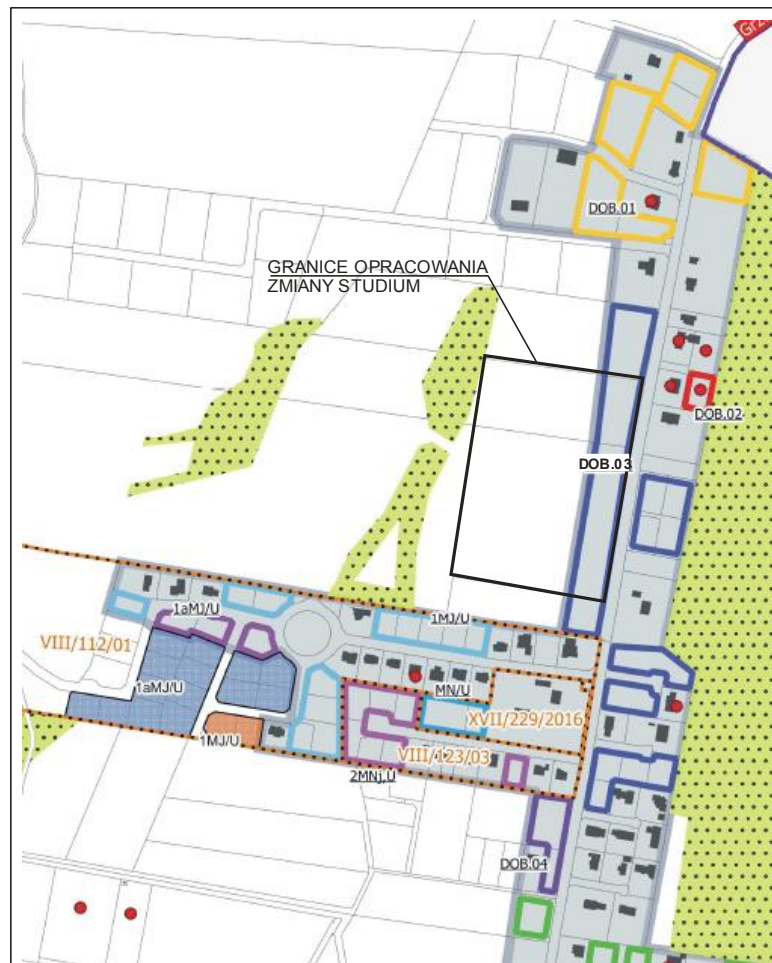
4. ANALIZA USTALEŃ OPRACOWYWANEGO PROJEKTU MPZP

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

Przedmiotem projektu MPZP sporządzonego na podstawie Uchwały Nr X/134/2019 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 projektu MPZP symbolem 1 MN. W części oznaczonej na rysunku symbolem 2 RP obszar objęty jest ustaleniem zakazu zabudowy jako terenu rolniczego z dopuszczoną produkcją roślinną. Ustalona funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest kontynuacją zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy po obu jej stronach.

Teren elementarny 1 MN przeznaczony 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 projektowanego planu na rysunku Studium i z 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 określa analizowany projekt MPZP.

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 i sosny, postuluje się obsługę komunikacyjną wszystkich działek zespołu wydzieloną od strony zachodniej drogą dojazdową.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna terenów elementarnych w ustaleniach projektowanego MPZP

Przeznaczenie terenów elementarnych

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) RP – teren rolniczy;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek zabudowy mieszkaniowej, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

- 1) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy;
- 2) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 25÷35°;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych, z wykorzystaniem jako taras.

2. Dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci;

3. Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej wiaty i niezabudowanej altany, o parametrach:

- 1) wysokość do 3,0 m do kalenicy;
- 2) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci min. 15°.

4. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, bieli i szarości z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły ceramicznej lub klinkierowej;

- 2) dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, innych niż dopuszczone w planie.

Ustala się zasady podziału i scalania terenu:

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
2. Wydzielenie terenów w granicach terenów elementarnych.
3. Podział na działki zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych.
4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.
5. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.
2. Obowiązuje ochrona szpaleru drzew dębów i sosny wzdłuż wschodniej granicy opracowania, z dopuszczeniem koniecznych działań pielęgnacyjnych i wycinki drzew stanowiących zagrożenie dla ludzi lub mienia.
3. W zagospodarowaniu działek ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych - ul. Graniczną, przez drogi wewnętrzne.
2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej biura,
 - d) 2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski, rehabilitacyjny, odnowy biologicznej, kancelarię, itp.,
 - e) w ramach miejsc do parkowania dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Nie ustala się konieczności lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej w drodze – ul. Granicznej graniczącej z obszarem objętym planem;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej;

- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej w drodze – ul. Granicznej graniczącej z obszarem objętym planem.
- 5) minimalna średnica sieci wodociągowej \varnothing 80.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Redlicy - poza obszarem opracowania;
- 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej \varnothing 150;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpornych lokalizowanych w granicach własnych działek.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej poza obszar objęty planem;
- 2) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 4) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;
- 5) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie oraz neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;
- 7) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej \varnothing 250.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra;
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącej poza obszarem opracowania i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć niskiego ciśnienia lub sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;
- 3) minimalna średnica sieci gazowej \varnothing 25;
- 4) dla sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana według przepisów odrębnych.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 2) w/w zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia ze stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

8. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

9. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji.

10. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN**, o powierzchni 0,81 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,75,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷9,0 m,
 - g) dachy symetryczne:
 - na działkach, dla których ustalono wyłącznie nieprzekraczalne linie zabudowy – czterospadowe typu kopertowego, o kącie nachylenia połaci 30÷40^o,
 - na działkach, dla których ustalono obowiązujące linie zabudowy – dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45^o, w tym w dopuszczalnym układzie dwubryłowym,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40% powierzchni działki;
 - 3) zasady podziału terenu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 850,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 02 KDW - 23,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 02 KDW - 88÷90^o;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na działkę z drogi 02 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 8;
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 RP**, o powierzchni 2,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie działalności rolniczej w zakresie produkcji roślinnej, w tym dopuszczalne w formie ogrodów,
 - b) zakaz hodowli i chowu, uboju i przetwórstwa zwierząt, w tym zwierząt futerkowych,
 - c) dopuszcza się budowę utwardzonych placów składowych na produkty rolne/plony,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 95% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu - w dostosowaniu do potrzeb gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - zjazd na teren z dróg 01 KDW i 02 KDW.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem 5,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia twarda,
 - d) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach,
 - e) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej i teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 8.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDW**, o powierzchni 0,19 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniem do 12,5 m - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia twarda na szerokości min. 4,5 m,
 - d) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach,
 - e) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej i teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 8.

11. Zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze 1,02 ha gruntów rolnych klasy V i VI.

12. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1 MN – 30%;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem RP, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 01 KDW i 02 KDW – 10%.

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

Na obszarze analizowanego projektu MPZP 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 w ramach funkcji rolniczych.

W przypadku realizacji ustaleń MPZP po wejściu w życie uchwały, część obecnych terenów rolniczych, odłogowanych, znajdujących się w terenie elementarnym MN przeznaczona zostanie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W celu ochrony szpaleru drzew przydrożnych od strony ul. Granicznej, które stanowią wartościowy element krajobrazowy, wjazdy na tereny posesji będą 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 czyli ul. Granicznej. 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.

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 i mniejsze kompleksy leśne.
- **gleby** – w obszarze projektu Planu występują gleby piaszczyste, piaszczysto gliniaste i gliny zwałowe, pokrywają je grunty rolnicze – pastwiskowe – zdegradowane 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 spowodowana jest wnikaniem gatunków ekspansywnych i spontanicznym zarastaniem drzewami gatunków właściwych dla siedliska: sosny – 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 szcztolichowe z kocankami piaskowymi i chroszczem nagołodygowym. Są one zdegradowane wnikaniem płatów trzcinnika piaskowego i wzrostem żyzności ubogich gleb spowodowanym ekspansją sosny i mchów. Nie reprezentują one siedlisk chronionych w rozumieniu załącznika I Dyrektywy Siedliskowej.

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 (ochrona częściowa). Brak rzadkich i zagrożonych gatunków fauny. Brak siedlisk od wód zależnych.

- **akustyka** – brak emitorów hałasu oprócz sporadycznych przejazdów ul. Graniczną rozciągającą się wzdłuż granic granicy opracowania planu 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. 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 regionu 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 ciek 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 Grzeczny 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, 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. |

- **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 opracowania znajduje się nieregularna i różnowiekowa aleja dębowo-sosnowa. Znajduje się ona wzdłuż drogi Dobra-Płochocin. Jest to wartościowe zadrzewienie przydrożne pełniące funkcje krajobrazowe, estetyczne i ekologiczne dla mieszkańców pobliskich domów. Ze względu na dominujący gatunek w jej początkowej części - dąb szypułkowy, jest to 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 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** - 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 projektu MPZP 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, obecnie nie odnaleziono również proponowanych dawniej do ochrony obiektów przyrody nieożywionej (głazów narzutowych wzdłuż drogi Dobra-Płochocin (ul. Graniczna).

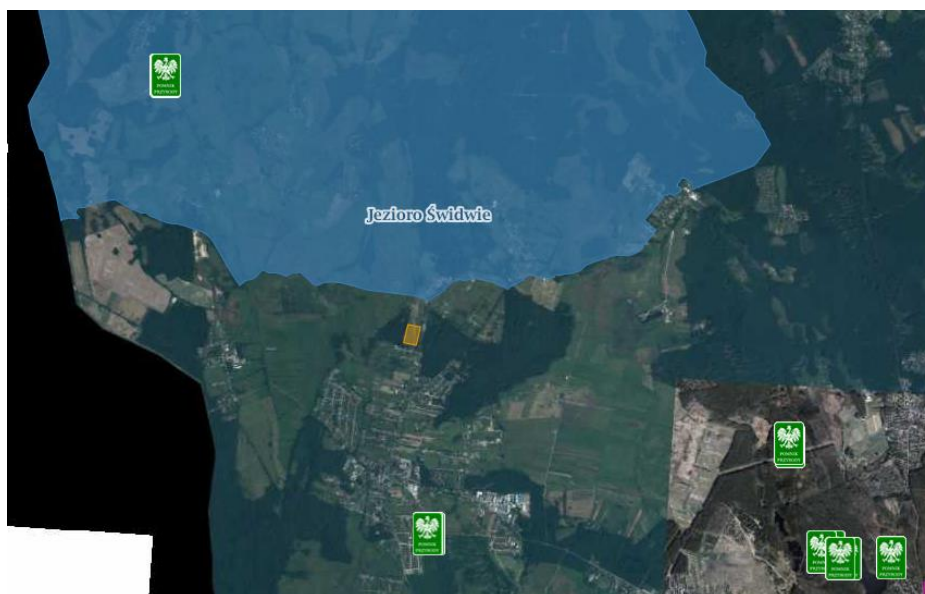
W stosunku do krajowych form ochrony przyrody, analizowany obszar znajduje się w odległości:

- 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 opracowania 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). Głąz o nr PP24 opisano w Prognozie na str. 13. Obecnie stanowisko nie potwierdzone – marzec 2021 r.

W pobliżu analizowanego obszaru 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)

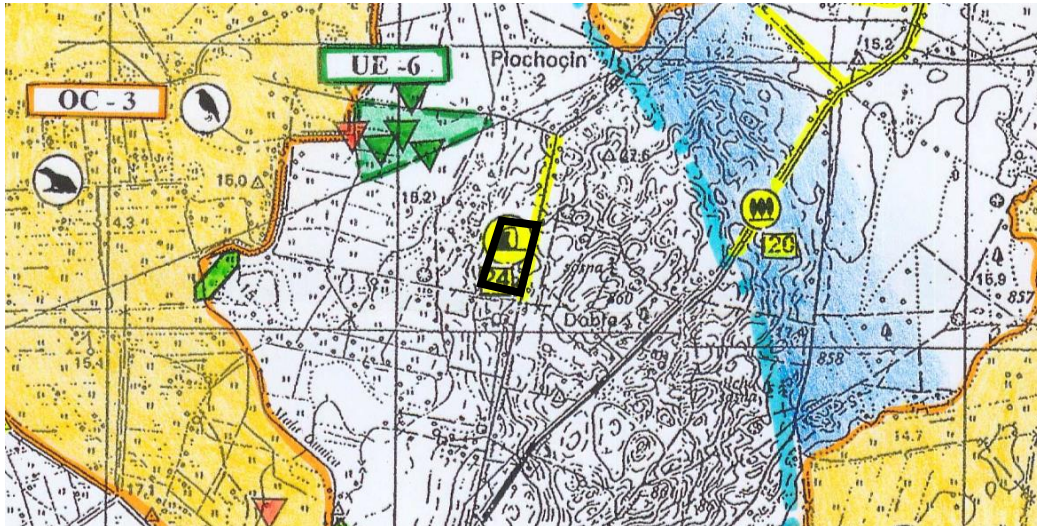
cel ochrony: różnorodność florystyczna i gatunek zagrożony wyginięciem)

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 projektowanego MPZP (czarne granice) (źródło: Waloryzacja przyrodnicza gminy Dobra, Kochanowska i in. 1999).

5.3. Dyrektywy międzynarodowe

Na obszarze ustaleń projektu MPZP 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 projektowanego MPZP 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 projektu MPZP (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 Grzepnicy 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 |
| Skarbimierzyce | Skarbimierzyce Mierzyn | Nr 1 - 29 Nr 3 - 44 | jest | bezpośrednia 10 | 112907 | 9.2 |
| Bezrzecze | Bezrzecze | Nr 1a - 30 Nr 2 - 30 | jest | bezpośrednia 10 | 83516 | 3.6 |
| Buk | Buk | Nr 2 - 40 | jest | bezpośrednia 10 | 3450 | 1.5 |

Część obszaru gminy położona jest w strefie ochronnej pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie, ustanowionej Rozporządzeniem 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 przy tworzeniu 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 – 166 dm³/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 zakładało, 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 ustalono:

- wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę bazujący na komunalnych ujęciach wody,
- uporządkowanie stanu formalno - prawnego ujęć służących zaopatrzeniu ludności w wodę,
- opracowanie i ustanowienie stref ochronnych dla eksploatowanych ujęć komunalnych. W pierwszej kolejności strefy te winny być ustanowione dla ujęć w Grzepnicy, Dołujach, Skarbimierzycach, a następnie w Buku, Dobrej, Wołczkowie i Bezzeczu,
- 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 |

| Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych | Odstępstwo od osiągnięcia celów środowiskowych | Typ odstępstwa i termin osiągnięcia dobrego stanu | Uzasadnienie odstępstwa |
|--|--|---|--|
| | | | 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 projektu MPZP na środowisko. Ustalenia koncentrują się na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – teren elementarny 1 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 – teren elementarny 2 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 projektu MPZP 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 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. i w marcu 2021 r. nie odnaleziono przedmiotowego głązu. Przedmiot proponowanej ochrony prawdopodobnie został przeniesiony lub znajduje się w innej poza obszarem opracowania MPZP.

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 jednorodziną. Komunikacja łącząca teren opracowania z m. Dobra i Szczecinem przebiegać będzie przez miejscowość Dobra i drogą nr 10. Realizacja ustaleń i pośrednie 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 projektowanego MPZP 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 i sosen przy ul. Granicznej (wschodnia strona) pozostanie ochroniona przez ustalenie komunikacji z zabudową od strony zachodniej. Różnorodność biologiczna obszaru opracowania planu jest właściwa dla terenów krajobrazów rolniczych, wiejskich, podmiejskich rekreacyjnych. Nie przewiduje się znaczącego oddziaływania ustaleń projektu na środowisko przyrodnicze. Ustalenia planistyczne i projektowane tereny elementarne nie wnikają w ceną roślinność zadrzewień i gruntów leśnych zadrzewionych.

Likwidacji ulegną półnaturalne zbiorowiska trawiaste zarastające trzcinnikiem i sosną oraz synantropijne zbiorowiska bylin nitrofilnych w pobliżu drogi Dobra – Płochocin (ul. Graniczna). Nie zostaną zlikwidowane płyty muraw napiaskowych i bytowania entomofauny. Pozostaną one na terenie elementarnym z zakazem zabudowy. W związku z tym tereny biologicznie czynne 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 projektowane MPZP 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, jeśli teren elementarny RP będzie użytkowany rolniczo. 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 podlegać będzie entomofauna na skutek zmniejszenia obszaru występowania fragmentów muraw napiaskowych. Nie znikną one z obszaru planu i okolic, a jedynie zmniejszy się ich areal występowania o miejsce zabudowy.

Należy się spodziewać zjawiska synantropizacji po realizacji ustaleń projektowanego MPZP ze strony fauny, czyli częstszego pojawiania się gatunków związanych z człowiekiem, 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 (zadrzewienie przydrożne wiejskiego krajobrazu), łączące z sobą lasy i tereny zadrzewione. W granicach obszaru opracowania nie występują składniki środowiska przyrodniczego tworzące korytarze ekologiczne, ponieważ zadrzewienie prowadzi do intensywnej zabudowy. Dwa sąsiadujące duże kompleksy leśne na gruntach rolnych otaczające rozwijające się osiedle powinny mieć powiązania ekologiczne pomiędzy sobą w postaci przestrzeni drogowych otaczających i przerywających co jakiś fragment zwartej

zabudowę. Drogi wewnętrzne powinny wyprowadzać zwierzynę wędrującą nocą na tereny leśne i otwarte za zabudową. Zwierzęta powinny mieć możliwość wyjścia z powierzchni osiedli. W projekcie planu 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 większemu zakresowi zagospodarowania terenów projektowanego MPZP, 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, która obecnie także jest widoczna na terenie opracowania.

Wycięte zostaną samosiewy młodych 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 na gruntach rolnych, które stanowią dużą wartość biocenotyczną. Z realizacją ustaleń projektowanego MPZP koliduje część obszaru zdegradowanych muraw napiaskowych stanowiących ubogie pastwiska a gruntach rolnych R. Zostaną one przekształcone w zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zagospodarowanymi terenami zieleni, a także infrastrukturą drogową.

6.6. Woda

W granicach obszaru opracowania nie występują podwyższone stany wód gruntowych. Nie przewiduje się, że realizacja ustaleń wpłynie negatywnie na zasoby wody gruntowej i podziemnej. Tereny 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 opracowania.

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 MPZP może spowodować występowanie okresowo zwiększonego hałasu w obrębie pojedynczych działek w terenie elementarnym MN. 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.

Dopuszczenie do eksploatacji 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 projektowanego MPZP.

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 MPZP realizujących dźwięki o niskich częstotliwościach.

6.10. Oddziaływanie pola i promieniowania elektromagnetycznego

Realizacja ustaleń MPZP nie przewiduje oddziaływań pola i promieniowania elektromagnetycznego. W granicach obszaru opracowania 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 projektowanych ustaleń, jest już w trakcie powolnej antropizacji, w miejscach przy ul. Granicznej. W bliskim sąsiedztwie powstała zabudowa jednorodzinna. Stan ten zwiększy zasięg o tereny zabudowy planowanej w niniejszym projekcie MPZP. Stan środowiska przyrodniczego obszaru opracowania jest stabilny ale ulegający zmianom antropizacji z roku na rok, lecz bez znaczących antropogenicznych negatywnych 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 MPZP 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 zadrzewieniem dębowo-sosnowym jako wyznaczającym linię działek.

Za negatywnie dominujące w krajobrazie uznać należy przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć. W obszarze opracowania i w sąsiedztwie nie występuje zanieczyszczenie krajobrazu wspomnianymi obiektami.

Na obszarze opracowania występują wzgórza kemowe, morenowe. Nie ma innych wyróżniających się pod względem walorów krajobrazowych 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 opracowania jest krajobrazem zróżnicowanym i mozaikowym, co wpływa na jego walory estetyczne i przyrodnicze. Na terenie opracowania krajobraz jest otwarty, a roślinność jest niska i jasna, co charakteryzuje murawy napiaskowe na wyniesieniach kemów, również pozytywnie wpływając na odbiór estetyczny. Widok w kierunku 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 założen 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. Występują one w pobliżu obszaru opracowania. Projektowane ustalenia 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 opracowania 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 niewielka niska emisja i nie pogorszy to lokalnych wartości powietrza. Nie wprowadza się ustaleń mających negatywny wpływ na warunki klimatyczne regionu, czy lokalne.

6.14. Zasoby naturalne

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP nie wpłynie na zasoby naturalne. 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 powodzią 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 projektu MPZP nie wpłynie na zabytki. Na obszarze opracowania 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 projektu MPZP 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 opracowania i w okolicach brak jest wyznaczników dóbr materialnych posiadacza działki.

6.17. Oddziaływanie na zdrowie ludzi

Na obszarze projektowanego MPZP 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 zamknie się w terenach elementarnych i nie będzie oddziaływało na żadne występujące w okolicach formy obszarowej ochrony przyrody.

7.2. Oddziaływanie na obszary Natura 2000

Realizacja ustaleń nie wpłynie na sąsiadujący z obszarem opracowania obszar Natura 2000 Jezioro Świdwie. W granicach ustaleń 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 od obszarów Natura 2000 oraz cele i przedmioty projektowanego MPZP 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 nie występują gatunki ptactwa, czy roślinność reprezentująca siedliska przyrodnicze nawiązujące do przedmiotów ochrony Natura 2000 PLB320006 Jezioro Świdwie.

Na obszarze projektowanego MPZP 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 MPZP 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 MPZP 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 40% powierzchni działki na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- teren zadrzewień przydrożnych w sąsiedztwie do zachowania;
- maksymalna ochrona podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu,
- woda wyłącznie z wodociągów,
- do czasu doprowadzenia kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szamb szczelnych,
- zakaz wprowadzanie gatunków roślin inwazyjnych;

8. WPŁYW NA PROPONOWANE FORMY OCHRONY PRZYRODY

Realizacja ustaleń projektowanego MPZP 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 projektowanych ustaleń, 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 MPZP. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Dobra (zwanym dalej MPZP), do którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr X/134/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. Projektem MPZP objęto dz. ew.: 304/61, 304/68, 304/70 w obrębie Dobra w celu ustalenia zasad zagospodarowania tych działek pod teren rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.

Obszar projektowanego MPZP 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 i sosen zwyczajnych znajdujących się na granicy analizowanego obszaru 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 rolniczymi zadrzewionymi 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 projektowanego MPZP, gdzie występują zarastające trzcinami 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 trzcinika 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 (wschodniej) i asocjacji trzcinika piaskowego, wrotczyca pospolitego w centrum obszaru opracowania.

Główne przemiany w projektowanym MPZP polegają na ustaleniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 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 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 oddziałujących na środowisko.

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

W przypadku nieprzystąpienia do realizacji projektowanych ustaleń dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu i sposób użytkowania obszaru właściwie nie ulegnie dużym zmianom w stosunku do obecnego. Postępująca synantropizacja i sukcesja sosny zwyczajnej będzie powodowała powolne zarastanie i degradację terenu. Obecnie 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.

Projektowany MPZP polega na powstaniu jednorodzinnych budynków mieszkalnych jedynie na przedłużeniu zwartej zabudowy przy ul. Granicznej, czyli na ok. ¼ analizowanego terenu. Pozostały teren analizowanej obszaru pozostałby bez ustaleń funkcji zabudowy z funkcją użytkowania rolniczego, z zakazem zabudowy.

Jeżeli nie przystąpi się do realizacji projektowanych ustaleń, 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 lekkoasiennych) 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. Występuje tutaj uboga roślinność a teren nie służy gospodarce rolniczej. W przypadku zupełnego zaniechania realizacji funkcji rolniczych, 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 Planem zostały wyznaczone tereny elementarne i ustalono ich przeznaczenie wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) RP – teren rolniczy;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

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 i mniejsze kompleksy leśne.

- **gleby** – w obszarze projektu Planu występują gleby piaszczyste, piaszczysto gliniaste i gliny zwałowe, pokrywają je grunty rolnicze – pastwiskowe – zdegradowane 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 spowodowana jest wnikaniem gatunków ekspansywnych i spontanicznym zarastaniem drzewami gatunków właściwych dla siedliska: sosny – 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 szcztolichowe z kocankami piaskowymi i chroszczem nagołodygowym. Są one zdegradowane wnikaniem płatów trzcinnika piaskowego i wzrostem żyzności ubogich gleb spowodowanym ekspansją sosny i mchów. Nie reprezentują one siedlisk chronionych w rozumieniu załącznika I Dyrektywy Siedliskowej;

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 (ochrona częściowa). Brak rzadkich i zagrożonych gatunków fauny. Brak siedlisk od wód zależnych.

- **akustyka** – brak emitorów hałasu oprócz sporadycznych przejazdów ul. Graniczną rozciągającą się wzdłuż granicy opracowania planu 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. 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 zwirowni 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 złożę 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 ciekę 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 Grzecznic i Płochocina. Ciągnie się również wąskim pasem od Dobrej po Wołczkowo oraz w pasie wzniesień przygranicznych od Buka po Lubieszyn i dalej na płd. po jezioro Kościńskie.

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

Na obszarze projektowanego MPZP 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 MPZP gminy Dobra w obrębie ew. Dobra nie przewiduje się negatywnych oddziaływań ustaleń na środowisko i jego składniki.

Zastosowano ustalenia stanowiące minimalizujący wpływ presji człowieka na środowisko:

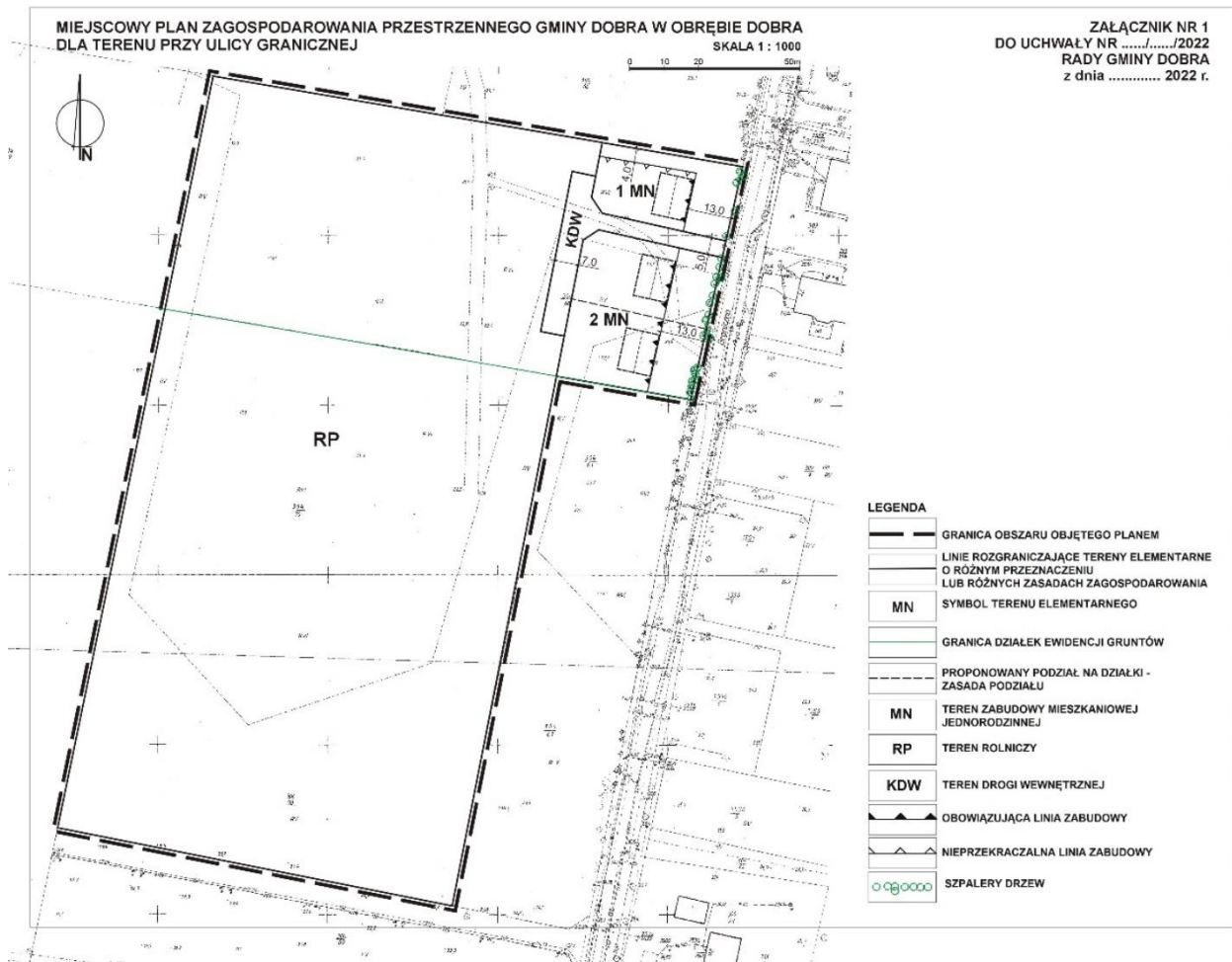
W analizowanym projekcie MPZP gminy Dobra w obrębie Dobra nie przewiduje się negatywnych oddziaływań ustaleń na środowisko i jego składniki.

Zastosowano ustalenia stanowiące minimalizujący wpływ presji człowieka na środowisko:

- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- teren zadrzewień przydrożnych w sąsiedztwie do zachowania;
- maksymalna ochrona podłoża gruntowego przed zanieczyszczeniem poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu,
- woda wyłącznie z wodociągów,
- do czasu doprowadzenia kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szamb szczelnych,
- zakaz wprowadzanie gatunków roślin inwazyjnych.

10. ANEKS związany z decyzją Wójta Gminy Dobra z dnia 29.09.2021 r., w związku z opinią Komisji Budownictwa i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Dobra z dnia 24.09.2021 r.

Członkowie komisji, biorąc pod uwagę, że dla działki nr 304/61 została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy przewidująca odmienny sposób zagospodarowania terenu niż przewidziany w projekcie panu, celem uniknięcia ewentualnego roszczenia odszkodowawczego właściciela w.w działki, rekomendują wyłączenie terenu działki nr 304/61 z projektu planu, patrz: poniżej załącznik graficzny po korekcie.



- Wobec powyższego powierzchnia planu zmniejszyła się z 3,59 ha do 2,95 ha, a ograniczeniu uległ teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a tym samym zmniejszyła się powierzchnia zabudowy.
- Nie zmieniły się żadne uwarunkowania środowiskowe.
- Prognoza zachowuje aktualność, nie przewiduje się, jak poprzednio, negatywnych oddziaływań ustaleń skorygowanego projektu planu na środowisko i jego składniki.

Sylwia Jurzyk-Nordlów

Szczecin dn. 28 marca 2021 r.

Ul. Golisza 29/6

71-682 Szczecin

Posiadam wymagane wykształcenie i doświadczenie o których mowa w art. 74a ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 poz. 283) do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko projektów MPZP i SUiKZP.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

