

URZĄD GMINY DOBRA  
UL. SZCZECIŃSKA 16A  
72-003 DOBRA  
[www.dobraszczecinska.pl](http://www.dobraszczecinska.pl)



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DOBRA**

DOBRA 2024 R.





**M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.**

UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ  
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

PROJEKTANT PROWADZĄCY: MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH-STOJCZYK

PROJEKTANCI: MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BAK

WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. KAROLINA DRAGA  
MGR INŻ. ARCH. KLAUDIA GRZEŚKOWIAK  
INŻ. ALEKSANDER ZAWADZKI





I. WSTĘP.....	11
II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	13
1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY DOBRA .....	13
1.1. Struktura użytkowania gruntów .....	14
1.2. Tereny zamknięte .....	14
1.3. Sieć osadnicza i ludność gminy Dobra .....	14
1.4. Charakterystyka struktury urbanistycznej .....	19
1.5. Ruch budowlany .....	19
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA.....	27
2.1. Charakterystyka i ocena stanu poszczególnych komponentów środowiska .....	27
2.1.1. Rzeźba terenu.....	27
2.1.2. Budowa geologiczna, w tym występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych..	27
2.1.3. Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....	28
2.1.4. Wody powierzchniowe.....	28
2.1.5. Wody podziemne .....	29
2.1.6. Gleby .....	30
2.1.7. Szata roślinna .....	30
2.1.8. Świat zwierzęcy .....	31
2.1.9. Klimat lokalny, akustyczny i stan powietrza atmosferycznego .....	31
2.2. Przyrodnicze powiązania obszaru miasta i gminy z otoczeniem .....	34
2.3. Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną .....	34
2.4. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	37
3. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	37
4. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....	38
5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	39
5.1. Historia.....	39
5.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków .....	40
5.3. Obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków.....	41
5.4. Zabytki archeologiczne .....	42
5.5. Dobra kultury współczesnej.....	42
5.6. Krajobraz kulturowy – wnioski, rekomendacje, granice krajobrazów priorytetowych wynikające z audytu krajobrazowego.....	42
6. TURYSTYKA .....	43
7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW .....	43
7.1. Rynek pracy.....	43
7.2. Mieszkalnictwo .....	44



7.3. Oświata i wychowanie .....	45
7.4. Usługi zdrowia .....	45
7.5. Sport .....	45
7.6. Kultura .....	46
7.7. Baza noclegowa .....	47
7.8. Inne usługi .....	47
7.9. Działalność gospodarcza .....	48
7.10. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia .....	48
8. SYSTEM KOMUNIKACYJNY .....	49
8.1. Infrastruktura drogowa .....	49
8.2. Infrastruktura kolejowa .....	50
8.3. Infrastruktura rowerowa .....	50
9. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	50
9.1. Zaopatrzenie w wodę .....	50
9.2. Gospodarka ściekowa .....	51
9.3. Gospodarka odpadami .....	51
9.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa .....	52
9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną .....	53
9.6. Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz .....	53
9.7. Rurociągi naftowe .....	54
9.8. Infrastruktura teletechniczna .....	54
9.9. Energia odnawialna .....	54
9.10. Energetyka ciepła .....	54
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIPOMORSKIEGO STRATEGII ROZWOJU SZCZECIŃSKIEGO OBSZARU METROPOLITALNEGO I ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH .....	54
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY, UWZGLĘDNIAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI: ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKO I SPOŁECZNE, PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ .....	62
11.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne .....	63
11.2. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego .....	63
11.3. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy .....	64



11.4.	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....	64
III.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	67
1.	CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY .....	67
2.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY DOBRA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, O KTÓRYM MOWA W UST. 1 PKT 7 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM).....	67
2.1.	Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy .....	67
2.2.	Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów .....	68
2.2.1.	Tereny przeznaczone pod zabudowę.....	70
2.2.2.	Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania.....	76
2.2.3.	Tereny wyłączone z zabudowy.....	80
2.3.	Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej .....	81
2.4.	Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej .....	84
2.5.	Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury kolejowej .....	85
3.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	85
3.1.	Zasady ochrony zasobów środowiska.....	85
3.2.	Zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni .....	87
3.3.	Kierunki ochrony przyrody.....	88
4.	ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	93
4.1.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	93
4.2.	Zasady ochrony zabytków archeologicznych.....	95
4.3.	Dobra kultury współczesnej.....	95
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI.....	96
5.1.	Drogi krajowe.....	96
5.2.	Drogi powiatowe.....	97
5.3.	Drogi gminne.....	98
5.4.	Infrastruktura rowerowa .....	98
5.5.	Kolej .....	98
5.6.	Normatyw parkingowy .....	99
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....	100
6.1.	Zaopatrzenie w wodę .....	100
6.2.	Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych.....	100
6.3.	Kanalizacja deszczowa i melioracja.....	101



6.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa .....	101
6.5. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty o napięciu 110 kV i niższym) .....	102
6.6. Zaopatrzenie w gaz .....	104
6.7. Zaopatrzenie w ciepło .....	104
6.8. Telekomunikacja .....	104
6.9. Gospodarka odpadami .....	104
7. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM .....	105
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	106
8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	106
8.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości .....	106
8.1.2. Obszary przestrzeni publicznej .....	106
8.2. Obszary, dla których gmina Dobra zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	106
9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ....	107
9.1. Kierunki i zasady przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	107
9.2. Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej .....	107
10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	108
11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....	109
12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).....	109
13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....	110
14. OBSZARY ZDEGRADOWANE .....	110
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	110
16. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU.....	111
17. OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USYTUOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M <sup>2</sup> .....	112
18. INNE OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE DOBRA	112
19. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTENZA USTALEŃ STUDIUM .....	112





ZAŁĄCZNIK A - WYKAZ OBIEKTÓW WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW GMINY DOBRA  
ZAŁĄCZNIK B - BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ





## I. WSTĘP

### PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „Studium”, to dokument planistyczny, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503, ze zm.).

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowi Uchwała Nr VI/79/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, sporządzona na podstawie art. 9 w/w ustawy.

Obecnie na terenie gminy obowiązuje zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zatwierdzona Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra wynika z konieczności jego aktualizacji i wprowadzenia spójności jego ustaleń z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu, programami i raportami, które uległy zmianom na przestrzeni ostatnich lat. Zgodnie z przeprowadzoną *Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra*, podjętej uchwałą Nr XXVI/351/2017 Rady Gmina Dobra z dnia 14 września 2017 r., zapisy obowiązującego Studium w wielu aspektach prawnych oraz przede wszystkim w zakresie kształtowania polityki przestrzennej, stały się nieaktualne i powinny zostać zmienione.

Ponadto, dokument ten należy dostosować do zmieniającej się sytuacji społeczno – gospodarczej, procesów demograficznych oraz zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie ustalenia Studium wymagają aktualizacji wynikających ze zmian w obowiązujących przepisach prawa, m.in. w:

- ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, tekst jednolity, ze zm.),
- ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, tekst jednolity),
- ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, tekst jednolity ze zm.),
- ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625, tekst jednolity ze zm.),
- ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, ze zm.),
- ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779, tekst jednolity, ze zm.),
- ustawie z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r., poz. 1421, tekst jednolity),
- ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724, tekst jednolity).

Zmiany te dotyczą przede wszystkim uwzględnienia obszarów specjalnej ochrony, problematyki odnawialnych źródeł energii, czy ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych,



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA

choć sam dokument nie stanowi aktu prawa miejscowego i nie jest podstawą do wydawania w zgodności z nim decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W celu określenia całościowych uwarunkowań na terenie gminy Dobra oraz zapewnienia kompleksowych rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych, Studium została objęta cała gmina w granicach administracyjnych.

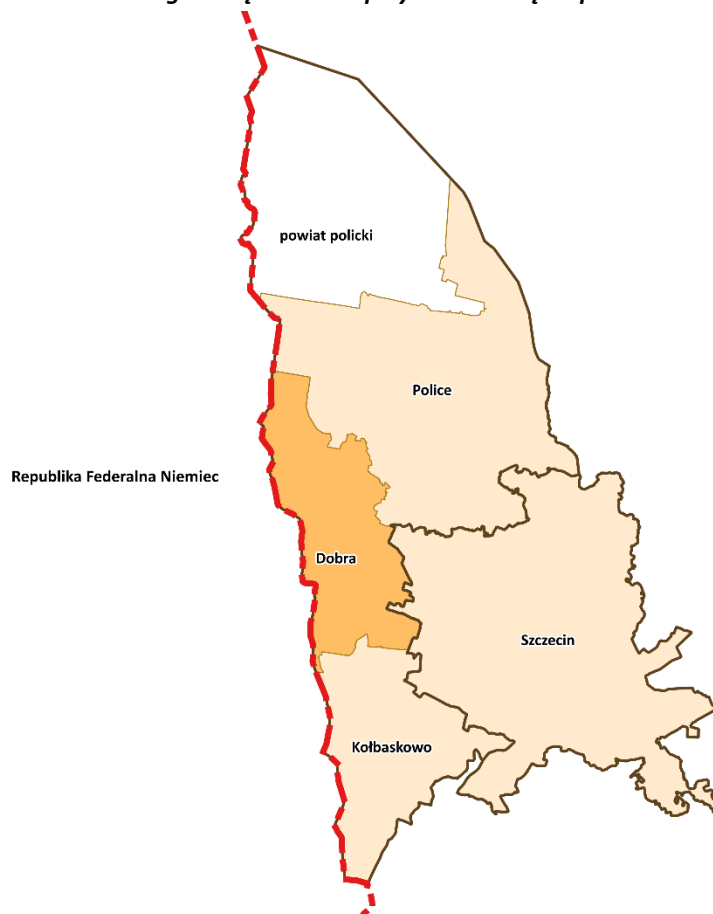


## II. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY DOBRA

Gmina Dobra to gmina wiejska, położona w części północno-zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, przy granicy z Republiką Federalną Niemiec. Gmina ta od południa graniczy z gminą Kołbaskowo, od wschodu z miastem Szczecinem i gminą Police. Powierzchnia gminy Dobra wynosi 110,27 km<sup>2</sup>. Dobra znajduje się w powiecie polickim oraz aglomeracji szczecińskiej.

**Położenie gminy Dobra w stosunku do gmin sąsiednich z przynależnością do powiatów**



źródło: opracowanie własne na podstawie [codgik.gov.pl](http://codgik.gov.pl)

Miejscowość Dobra wraz z pozostałymi 16 obrębami tworzy gminę o charakterze rolniczym, z silnie rozwijającym się mieszkalnictwem, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo miasta Szczecin. Najbardziej zurbanizowana część gminy obejmuje miejscowości Mierzyn, Bezrzecze i Wołczkowo, znajdujące się w granicy ze Szczecinem oraz miejscowość Dobra. Gmina Dobra cechuje się również dobrą dostępnością komunikacyjną, gdyż przez jej teren przebiega droga krajowa nr 10, prowadząca ze Szczecina do byłego przejścia granicznego Lubieszyn-Linken. Czas dojazdu samochodem z miejscowości Dobra do głównego ośrodka wojewódzkiego - Szczecina - zajmuje około pół godziny, co sprawia, że atrakcyjność gminy Dobra wzrasta.

Spśród powierzchniowych form ochrony przyrody, na terenie gminy możemy wyróżnić dwa obszary natura 2000: „Jezioro Stolsko” i „Jezioro Świdwie”, rezerваты przyrody oraz użytki ekologiczne.



### 1.1. Struktura użytkowania gruntów

Gmina Dobra ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują nieco ponad 60% powierzchni całkowitej gminy. Znacznie mniej stanowią lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione – ok. 22%. Grunty zabudowane i zurbanizowane stanowią ok. 12%, z czego około jedna trzecia to tereny komunikacji drogowej i kolejowej. Zwarte przestrzenie utwardzone występują w największym stopniu w rejonie Mierzyna.

#### *Bilans terenów wg rodzajów użytkowania (stan istniejący)*

<b>Tereny wg użytkowania:</b>	<b>Powierzchnia w ha</b>	<b>Udział % w ogólnej powierzchni gminy Dobra</b>
<b>użytki rolne, w tym:</b>	<b>6638</b>	<b>60.19%</b>
<i>grunty orne</i>	4059	36.81%
<i>sady</i>	11	0.10%
<i>łąki trwałe</i>	1740	15.78%
<i>pastwiska</i>	519	4.71%
<b>lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione</b>	<b>2501</b>	<b>22.68%</b>
<b>tereny zabudowane i zurbanizowane, w tym:</b>	<b>1263</b>	<b>11.45%</b>
<i>tereny kolejowe i drogowe</i>	440	3.99%
<b>wody</b>	<b>75</b>	<b>0.68%</b>
<b>nieużytki</b>	<b>494</b>	<b>4.48%</b>
<b>grunty pozostałe</b>	<b>57</b>	<b>0.52%</b>
<b>RAZEM</b>	<b>11028</b>	<b>100.00%</b>

*Dane: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Dobra*

### 1.2. Tereny zamknięte

W granicach gminy Dobra znajdują się tereny zamknięte, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A., określone w załączniku do decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38). Wykaz w/w terenów przedstawia poniższa tabela. Łączna powierzchnia terenów zamkniętych wynosi 11,7862 ha.

<b>Obręb</b>	<b>Nr działki</b>	<b>Powierzchnia [ha]</b>
Dołuje	27	3,3362
Kościno	20	8,4500

W granicach gminy Dobra znajdują się tereny zamknięte MON, zgodnie z decyzją Nr 36/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 12 kwietnia 2018 r. Obejmują one działki nr 254, 254/1, 255, 258, 259, 437/2, 438, 439, 440, 441, 437/1, obręb Wołczkowo oraz działkę nr 27/1, obręb Bezrzecze. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi 47,523 ha.

### 1.3. Sieć osadnicza i ludność gminy Dobra

System osadniczy gminy składa się z 12 sołectw, w których znajduje się 17 miejscowości. Część gminy jest silnie zurbanizowana, głównie w rejonach miejscowości Mierzyn i Bezrzecze. Obszar gminy ulega ciągłym modyfikacjom. W ostatnich latach zauważalny jest wzrost liczby mieszkańców, a co za tym idzie, rozwój



terenów mieszkaniowych. Część wschodnia gminy należy do obszarów silnie zurbanizowanych, głównie ze względu na bliskie sąsiedztwo miasta Szczecina. W porównaniu do gmin sąsiednich Kołbaskowa i Polic, charakteryzuje się wysoką gęstością zaludnienia wynoszącą 227 os./km<sup>2</sup> (w gminie Kołbaskowo gęstość zaludnienia wynosi 131 os./km<sup>2</sup>, a w gminie Police 163 os./km<sup>2</sup>).

Siedziba władz samorządowych znajduje się w Dobrej, która stanowi ośrodek obsługujący gminę. Wraz z Mierzynem, Bezrzeczem i Wołczkowem na tle pozostałych miejscowości wyróżnia się przede wszystkim stopniem zurbanizowania, gęstością oraz formą zabudowy. Pozostałe miejscowości mają znacznie mniejsze znaczenie w układzie osadniczym gminy, choć należy zwrócić uwagę na sukcesywny rozwój terenów mieszkaniowych w Dołujach oraz rozwój terenów produkcyjnych w rejonie drogi krajowej nr 10.

**Wykaz sołectw znajdujących się w granicach gminy Dobra wraz z przynależącymi do nich miejscowościami**

Lp.	sołectwo	miejsowości
1	Bezrzecze	Bezrzecze
2	Buk	Buk
3	Dobra	Dobra
4	Dołuje	Dołuje
		Kościno
5	Grzepnica	Grzepnica
		Płochocin
		Sławoszewo
6	Łęgi	Łęgi
7	Mierzyn	Mierzyn
8	Rzędziny	Rzędziny
9	Skarbimierzyce	Skarbimierzyce
		Redlica
10	Stolec	Stolec
11	Wąwelnica	Wąwelnica
		Lubieszyn
12	Wołczkowo	Wołczkowo

*Dane: opracowanie własne*

Gminę Dobra zamieszkuje 25 061 osób wg danych GUS na 2020 r., natomiast zameldowanych na pobyt stały jest 22 386 osób (dane z Urzędu Gminy Dobra – stan na 31.12.2019 r.). Najwięcej ludności skupia Mierzyn,



bo ok. 36% wszystkich mieszkańców gminy. Kolejne najbardziej liczne miejscowości pod względem liczby mieszkańców to Bezrzecze (22% wszystkich mieszkańców gminy) i Dobra (16% wszystkich mieszkańców gminy).

**Zmiana liczby ludności w gminie Dobra w latach 2000-2020**

lata	liczba ludności	wzrost w porównaniu do lat poprzednich
2000	8 620	-
2001	9 060	440
2002	9 522	462
2003	10 320	798
2004	11 196	876
2005	11 892	696
2006	12 756	864
2007	13 822	1 066
2008	14 735	913
2009	15 581	846
2010	16 584	1 003
2011	17 511	927
2012	18 357	846
2013	19 301	944
2014	20 144	843
2015	20 866	722
2016	21 611	745
2017	22 511	900
2018	23 472	961
2019	24 292	820
2020	25 061	769

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Analizując strukturę liczby ludności ostatniego dwudziestolecia, czyli początku XXI wieku, można zauważyć, że migracja ludności do gminy Dobra jest w miarę równomierna i cały czas dodatnia. Najwięcej ludności przybyło w roku 2007, w którym to odnotowano wzrost liczby ludności w stosunku do roku poprzedniego o ponad 1066 mieszkańców. Warto zauważyć, że w ciągu dwudziestu lat liczba mieszkańców gminy Dobra się potroiła.

Zważając na coroczny wzrost liczby ludności w ostatnich latach o około 770-950 osób, można przypuszczać, że trend ten będzie się utrzymywał.

Przyrost mieszkańców jest mocno uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie, sytuacji ekonomicznej Polaków.

Analizując dane GUS od 2000 do 2020 r., widoczny jest wzrost liczby mieszkańców w gminie Dobra w ilości 16 441 osób, tj. średnio około 822 osób na rok.





**Ludność gminy Dobra wg miejscowości w latach 2017-2019**

MIEJSCOWOŚĆ	stan ludności na rok			
	2017	2018	2019	porównanie 2017-2019
Bezrzecze	4647	4840	4964	317
Buk	297	306	310	13
Dobra	3238	3382	3523	285
Dołuje	1138	1209	1275	137
Grzeczyn	287	289	301	14
Kościno	280	301	322	42
Lubieszyn	97	96	87	-10
Łęgi	291	292	302	11
Mierzyn	7533	7742	8009	476
Płochocin	8	8	8	0
Redlica	145	157	158	13
Rzędziny	223	227	225	2
Skarbimierzycy	437	469	485	48
Sławoszewo	108	114	124	16
Stolec	235	236	232	-3
Wąwelnica	171	178	184	13
Wołczkowo	1725	1780	1877	152
<b>OGÓŁEM na pobyt stały</b>	<b>20860</b>	<b>21626</b>	<b>22386</b>	<b>1526</b>

Dane: opracowanie własne na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Dobra

**Zmiana liczby ludności w poszczególnych miejscowościach gminy Dobra w latach 2017-2019**

miejscowość	2017	2019	wzrost/spadek %
Bezrzecze	4647	4964	6,39%
Buk	297	310	4,19%
Dobra	3238	3523	8,09%
Dołuje	1138	1275	10,75%
Grzeczyn	287	301	4,65%
Kościno	280	322	13,04%
Lubieszyn	97	87	-11,49%
Łęgi	291	302	3,64%
Mierzyn	7533	8009	5,94%
Płochocin	8	8	0,00%
Redlica	145	158	8,23%
Rzędziny	223	225	0,89%
Skarbimierzycy	437	485	9,90%
Sławoszewo	108	124	12,90%
Stolec	235	232	-1,29%
Wąwelnica	171	184	7,07%
Wołczkowo	1725	1877	8,10%

Dane: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Dobra



Analizując ludność Gminy Dobra wg miejscowości w latach 2017-2019 można odnotować, że migracje ludności są bardzo różne. Zauważalny jest fakt, iż niektóre z miejscowości cieszą się większą popularnością przy wyborze miejsca zamieszkania. Szczególnie zauważalny wzrost odnotowały największe miejscowości w gminie, czyli Mierzyn, Bezrzecze i Dobra. W ostatnich pięciu latach w tych miejscowościach napływ mieszkańców jest zdecydowanie najwyższy w gminie i wynosi kolejno 476, 317 i 285 osób.

#### Ludność gminy Dobra wg wieku i płci w 2020 r.

grupa wiekowa	ogółem	mężczyźni	kobiety	%
0-9 lat	2676	1355	1321	10,68%
10-19 lat	3644	1799	1846	14,54%
20-29 lat	2665	1274	1351	10,63%
30-44 lat	6095	2891	3204	24,32%
45-59 lat	5791	2854	2937	23,11%
60-69 lat	2560	1237	1323	10,22%
70 lat i więcej	1630	731	899	6,50%

Dane: Główny Urząd Statystyczny

#### Ludność gminy Dobra wg grup ekonomicznych w 2020 r.

wyszczególnienie	ogółem	% ogółem
w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	5736	22,89%
w wieku produkcyjnym	15816	63,11%
w wieku poprodukcyjnym	3509	14,00%
Razem	25 061	100,00%

Dane: Główny Urząd Statystyczny w Poznaniu

Analizując strukturę ludności gminy Dobra wg wieku, widoczna jest obecnie dominacja osób w wieku produkcyjnym. Ponad 58% osób zamieszkujących gminę Dobra to osoby w wieku 20-59 lat, a osoby powyżej 60 roku życia stanowią ok. 17% populacji gminy.

Analizując strukturę gminy Dobra wg grup ekonomicznych obserwujemy, iż ponad 63% udziału w strukturze ma ludność w wieku produkcyjnym, co oznacza, że w najbliższych latach wzrośnie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym zamieszkujących teren gminy Dobra.

Prognozując liczbę ludności gminy Dobra można przyjąć następujące założenia:

- wzrost liczby ludności w najbliższych latach, biorąc pod uwagę dotychczasowe tendencje,
- wzrost liczby mieszkańców wsi, wynikający z podaży wiejskich terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- stopniowy spadek wskaźnika przyrostu naturalnego, ze względu na wejście w dorosłe życie roczników z niżu demograficznego,
- starzenie się społeczeństwa, zgodne z tendencjami kraju - w gminie Dobra przewiduje się nawet dwukrotny wzrost liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.



Realizacja powyższych założeń będzie zależna także od tempa uruchamiania nowych terenów rozwojowych dla budownictwa mieszkaniowego oraz powstawania nowych miejsc pracy, czyli od polityki przestrzennej gminy.

#### **1.4. Charakterystyka struktury urbanistycznej**

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Dobra wynika z uwarunkowań geograficzno-przyrodniczych i historycznego rozwoju osadnictwa. Pierwsze wzmianki o większości miejscowościach w gminie Dobra datuje się na około XIII wiek. Przy czym największy rozwój gminy nastąpił w XIX i XX w. Sama wieś Dobra została założona na planie wielodrożnicy. Z tego okresu w Dobrej zachowały się pozostałości po zespole dworskim: rządcówka, gorzelnia oraz park ze stawem i starodrzewem. Na uwagę zasługuje także miejscowość Mierzyn, gdzie dzięki badaniom prowadzonym 2010 roku odnaleziono ślady osadnictwa pochodzące z młodszej epoki kamienia. Obecnie jest to najbardziej zintensyfikowana część gminy Dobra.

#### **1.5. Ruch budowlany**

Na terenie gminy Dobra odnotowuje się znaczny ruch budowlany, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Dobra w latach 2016-2020 zawierają łącznie 2408 pozycji. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2016-2020 w poszczególnych rocznikach jest zróżnicowana i utrzymuje się na średnim poziomie, w przedziale od 394 do 553. Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie tych ośmiu lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej – łącznie aż 1218 wydanych decyzji, co stanowi około 50% wszystkich decyzji.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2016 – 394 szt., w tym 195 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2017 – 435 szt., w tym 107 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2018 – 552 szt., w tym 425 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2019 – 474 szt., w tym 235 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2020 – 553 szt., w tym 256 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obowiązujące plany miejscowe stanowią prawie 11% powierzchni całej gminy Dobra. Część z nich została opracowana jeszcze w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym ich zapisy nie są dostosowane zarówno do obecnych przepisów z zakresu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów z zakresu ochrony środowiska. Uchwały starszych planów, przygotowanych według ówczesnych przepisów, nie posiadają wskaźników m.in: udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, a także zapisów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały przyjęte uchwałami Rady Gminy Dobra (stan na dzień 04.12.2021 r.):

- Nr V/64/97 z dnia 03.07.1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Redlica,
- Nr VIII/85/97 z dnia 30.09.1997 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr V/35/98 z dnia 28.05.1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VI/54/98 z dnia 18.06.1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,



- Nr VI/53/98 z dnia 18.06.1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmujących tereny przeznaczone pod zalesienia,
- Nr VI/56/98 z dnia 18.06.1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VI/55/98 z dnia 18.06.1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr II/11/98 z dnia 26.02.1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VI/64/99 z dnia 07.10.1999 r. w sprawie zmian nr 1 i 2 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Buk,
- Nr VI/63/99 z dnia 07.10.1999 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VII/79/99 z dnia 09.11.1999 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr I/11/2000 z dnia 24.02.2000 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr I/10/2000 z dnia 24.02.2000 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr V/91/2000 z dnia 24.08.2000 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obejmującej tereny przemysłowe w Dołujach,
- Nr V/90/2000 z dnia 24.08.2000 r. w sprawie zmiany nr 1, 2, 3, 4 i 5 w Miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Dobra,
- VII/117/2000 z dnia 23.11.2000 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- IV/57/01 z dnia 31.05.2001 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra – dotyczących wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, na obszarach położonych w obrębie geodezyjnym Grzepnica – dz. 43/2, 71, 77/3,
- Nr IV/55/01 z dnia 31.05.2001 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr IV/58/01 z dnia 31.05.2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Mierzyn- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- Nr IV/56/01 z dnia 31.05.2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obejmującej tereny mieszkaniowe w Dołujach – działka nr 134,
- Nr VI/73/01 z dnia 30.08.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VI/74/01 z dnia 30.08.2001 r. w sprawie zmian w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Wąwelnica,
- Nr VI/71/01 z dnia 30.08.2001 r. w sprawie zmiany w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Dobra,
- Nr VI/72/01 z dnia 30.08.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra dotyczącej terenu w obrębie Dobra, działki nr 102/2-13; 102/15; 102/18-38,



- Nr VII/95/01 z dnia 25.10.2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Wąwelnica działka nr 3/4,
- Nr VII/94/01 z dnia 25.10.2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Dobra – teren przeznaczony pod usługi rzemiosła,
- Nr VII/92/01 z dnia 25.10.2001 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VII/93/01 z dnia 25.10.2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Dobra działki nr 290, 292/2, 395, 396 i część działek nr 222, 242/1,
- Nr VII/96/01 z dnia 25.10.2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Mierzyn działki nr 261/1, 261/3, 261/8, 269/12,
- Nr VIII/111/01 z dnia 29.11.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VIII/110/01 z dnia 29.11.2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Redlica, działki nr: 9/7, 9/10,
- Nr VIII/112/01 z dnia 29.11.2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- Nr VIII/109/01 z dnia 29.11.2001 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Kościno, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- Nr II/22/02 z dnia 28.03.2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – w obrębie Sławoszewo – działki Nr 49/5, 49/8, 49/9, 49/16, 49/17 i cz. 49/14,
- Nr III/28/02 z dnia 25.04.2002 r. w zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Dołuje, cz. działki nr 198 – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- Nr IV/36/02 z dnia 13.06.2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Bezrzecze, działka nr 10/62 – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
- Nr V/71/02 z dnia 14.08.2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Mierzyn,
- Nr V/67/02 z dnia 14.08.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr V/70/02 z dnia 14.08.2002 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra dotyczących wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi na obszarach położonych w obrębie geodezyjnym Wołczkowo – dz. Nr 419/6, 419/7, 420/4-420/6, 430, 431, 466/7, 496/8, 497/6, 630-647, cz. 420/3, cz. 419/1, cz. 425, cz. 527,
- Nr V/68/02 z dnia 14.08.2002 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra,



- Nr VI/129/02 z dnia 10.10.2002 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra – dotyczącej wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji z usługami nieuciążliwymi, na obszarach działek położonych w obrębie geodezyjnym Bezrzecze – o numerach: 66/26, 66/55-66/81 i cz. dz. 43,
- Nr VI/128/02 z dnia 10.10.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra,
- Nr II/22/02 z dnia 05.12.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr III/41/02 z dnia 30.12.2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn,
- Nr III/43/02 z dnia 30.12.2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej tereny usług sportu i rekreacji – obręb geodezyjny Stolec, działka nr 79/6,
- Nr III/45/02 z dnia 30.12.2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącej wyznaczenia terenów upraw ogrodowych, na obszarach działek położonych w obrębie geodezyjnym – w obrębie Rzędziny – działki nr 200/19, 200/20, 200/21 i cz. 168/2,
- Nr III/44/02 z dnia 30.12.2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącej wyznaczenia terenów upraw ogrodowych, na obszarach działek położonych w obrębie geodezyjnym – Stolec – działki nr 2/14, 62/3, 62/4, 67/6, 67/8, 74/6,
- Nr III/47/02 z dnia 30.12.2002 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Bezrzecze,
- Nr III/42/02 z dnia 30.12.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Buk – działka nr 155,
- Nr III/46/02 z dnia 30.12.2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Mierzyn,
- Nr IV/63/03 z dnia 27.02.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – dotyczącej wyznaczenia terenów upraw ogrodowych, na obszarach położonych w obrębie geodezyjnym – obręb Buk – działki Nr 257, 258, 259 i 25/2,
- Nr IV/62/03 z dnia 27.02.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Redlica, działka nr 5/11,
- Nr V/79/03 z dnia 27.03.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VI/91/03 z dnia 24.04.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Mierzyn, działka nr 302/113,
- Nr VI/92/03 z dnia 24.04.2003 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – dotyczącej wyznaczenia terenów lotniskowych, na obszarze położonym w obrębie geodezyjnym Stolec – dz. nr 511/1,
- Nr VII/105/03 z dnia 26.06.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Mierzyn 2,
- Nr VII/103/03 z dnia 26.06.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Sławoszewo,



- Nr VII/104/03 z dnia 26.06.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VIII/128/03 z dnia 28.08.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VIII/121/03 z dnia 28.08.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi i drogi gminnej w miejscowości Bezrzecze,
- Nr VIII/124/03 z dnia 28.08.2003 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Dobra,
- Nr VIII/123/03 z dnia 28.08.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra – działki nr 49/2, 49/5,
- Nr VIII/126/03 z dnia 28.08.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, dotyczącej terenu w obrębie Wąwelnica, działki od nr 221 do nr 270,
- Nr VIII/122/03 z dnia 28.08.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta gminy Dobra, dotyczącej terenu w obrębie Bezrzecze, działka nr 34/21,
- Nr IX/158/03 z dnia 16.10.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn,
- Nr IX/157/03 z dnia 16.10.2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego Gminy Dobra, obręb Bezrzecze,
- Nr IX/145/03 z dnia 16.10.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie geodezyjnym Mierzyn na części działki nr 257/7,
- Nr IX/146/03 z dnia 16.10.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Mierzyn, Skarbimierzycy,
- Nr X/186/03 z dnia 27.11.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Bezrzecze,
- Nr X/185/03 z dnia 27.11.2003 r. w sprawie zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Dobra,
- Nr X/183/03 z dnia 27.11.2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700,
- Nr X/184/03 z dnia 27.11.2003 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra, działki nr 1396-1398, 1401-1425,
- Nr X/187/03 z dnia 27.11.2003 r. w sprawie zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Mierzyn, działki nr 301/27-301/42,
- Nr XI/211/03 z dnia 31.12.2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjnym Dobra,
- Nr XXIV/343/05 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Bezrzecze,
- Nr XXIV/344/05 z dnia 30.06.2005 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Bezrzecze,
- Nr XXV/352/05 z dnia 14.07.2005 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lubieszyn, obręb Wąwelnica, gmina Dobra,



- Nr XXVII/371/05 z dnia 27.10.2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra obejmującej teren działki o nr ewidencyjnym 1404 w gminie Dobra,
- Nr XXXV/443/06 z dnia 24.07.2006 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Bezrzecze,
- Nr XXXVII/474/06 z dnia 26.10.2006 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra części działek nr geod. 35/35 i 35/36 w obrębie geodezyjnym Mierzyn 1 w gminie Dobra,
- Nr IV/46/07 z dnia 22.02.2007 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącej działki nr 34/35 w obrębie geodezyjnym Bezrzecze,
- Nr VI/69/07 z dnia 26.04.2007 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm, Dobra, obejmującego działki nr 113/66-113/70 (przy ul. Topolowej),
- Nr VII/79/07 z dnia 31.05.2007 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego części obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmującego działki nr 113/48-113/53,
- Nr X/118/07 z dnia 20.09.2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra obejmującej działki nr 1024/63, 1024/64, 1024/65, 1024/66, 1024/67 i 1024/68,
- Nr X/119/07 z dnia 20.09.2007 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 3 obejmującej działkę nr 269/31,
- Nr XIV/195/2008 z dnia 28.02.2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra obejmującej działkę nr 1024/28,
- Nr XXV/352/09 z dnia 26.02.2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część działek nr 1517/1, 1517/3, 1517/13 i 1517/19 w obrębie Dobra, gmina Dobra,
- Nr XXVIII/391/09 z dnia 28.05.2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23-168/26, 168/29-169-33, 168/39-168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej,
- Nr XXXII/476/09 z dnia 26.11.2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra,
- Nr XXXVI/542/10 z dnia 29.04.2010 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 3 działka nr 257/12,
- Nr XXXVIII/559/10 z dnia 24.06.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej,
- Nr XLI/575/10 z dnia 09.09.2010 r. w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej działki nr 69/16 i 69/17 w obrębie geodezyjnym Bezrzecze, gmina Dobra,
- Nr XLII/606/10 z dnia 28.10.2010 r. w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej działkę nr 70/8 w obrębie geodezyjnym Dobra, gmina Dobra,
- Nr VIII/101/11 z dnia 08.09.2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obrębie ewidencyjnym Łęgi,





- Nr XVI/233/2012 z dnia 28.06.2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej,
- Nr XXII/323/2013 z dnia 28.03.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezrzecze,
- Nr XXV/350/2013 z dnia 27.06.2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Bezrzecze,
- Nr XXVIII/392/2013 z dnia 28.11.2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 1024/146 obręb Dobra, gmina Dobra,
- Nr XXX/416/2014 z dnia 27.02.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 113/126 w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra,
- Nr XXXIII/454/2014 z dnia 29.05.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ulicy Szkolnej,
- Nr II/23/2014 z dnia 30.12.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Wołczkowo,
- Nr III/53/2015 z dnia 26.02.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 10/153 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra,
- Nr III/51/2015 z dnia 26.02.2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr 10/146 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra,
- Nr III/52/2015 z dnia 26.02.2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 10/151 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra,
- Nr IV/60/2015 z dnia 26.03.2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra,
- Nr VII/86/2015 z dnia 25.06.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, dotyczącego zmiany przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 w obrębach Łęgi, Rzędziny,
- Nr VIII/112/2015 z dnia 24.09.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującego tereny w obrębach: Buk, Grzepnica, Skarbimierzyce, Stolec, Rzędziny,
- Nr IX/124/2015 z dnia 29.10.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 269/129, nr 269/130, nr 269/131, nr 269/132, nr 269/133, nr 269/134, nr 269/13 w obrębie Mierzyn 3, gmina Dobra,
- Nr XII/177/2016 z dnia 25.02.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący działki nr 13/27, nr 13/93, nr 13/98, nr 13/99, nr 13/101, nr 13/103, nr 13/105, nr 13/107, nr 13/109, nr 13/111, nr 16/1, nr 35/1, nr 36/1 oraz część działek nr 13/21, nr 13/47, nr 32 w obrębie Skarbimierzyce,
- Nr XVII/230/2016 z dnia 29.09.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezrzecze, obejmującego działki nr 66/42 i 66/110,
- Nr XVII/229/2016 z dnia 29.09.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, dla działek nr 1221/10, 1221/21,
- Nr XIX/258/2016 z dnia 24.11.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działek nr 99/1 i 99/11 w obrębie Mierzyn 2,
- Nr XX/269/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica, obejmującego działki nr 857/55-857/80,



- Nr XX/268/2016 z dnia 29.12.2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48,
- Nr XXI/286/2017 z dnia 23.02.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla części działki nr 865/1 w obrębie Dobra,
- Nr XXII/299/2017 z dnia 30.03.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w obrębie Mierzyn 2,
- Nr XXIII/311/2017 z dnia 27.04.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dołuże,
- Nr XXIII/312/2017 z dnia 27.04.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra obejmującego działkę nr ½ i część działki nr 2 w obrębie Mierzyn 1,
- Nr XXXI/421/2018 z dnia 22.03.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dołuże obejmującego działki nr 2/13, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18,
- Nr XXXIII/439/2018 z dnia 24.05.2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 302/110, nr 302/317 w obrębie Mierzyn 3, gmina Dobra,
- Nr III/46/2019 z dnia 21.02.2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 1,
- Nr VII/91/2019 z dnia 27.06.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, dla przebudowy linii 220 kV Krajnik-Glinki,
- Nr VIII/103/2019 z dnia 26.09.2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Wołczkowo,
- Nr VIII/104/2019 z dnia 26.09.2019 r. w sprawie zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezrzecze,
- Nr IX/126/2019 z dnia 24.10.2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Wołczkowo, obejmującego działki nr 436/1 oraz 436/2,
- Nr XI/150/2019 z dnia 19.12.2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra obejmującego teren przy ulicy Genewskiej w obrębie Mierzyn 3,
- Nr XV/211/2020 z dnia 28.05.2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 1,
- Nr XVII/228/2020 z dnia 24.09.2020 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra,
- Nr XVII/229/2020 z dnia 24.09.2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej,
- Nr XXI/292/2021 z dnia 25.02.2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra,
- Nr XXII/310/2021 z dnia 25.03.2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2,
- Nr XXXIII/455/2022 z dnia 14.06.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra dla terenu przy ulicy Granicznej,
- Nr XXXVI/482/2022 z dnia 27.10.2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra,
-



## **2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA**

### **2.1. Charakterystyka i ocena stanu poszczególnych komponentów środowiska**

#### **2.1.1. Rzeźba terenu**

Zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną Polski J. Kondrackiego, gmina Dobra położona jest w prowincji Niziu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Pobrzeża Południowobałtyckiego, w którego skład wchodzi makroregion Pobrzeże Szczecińskie oraz mezoregiony: w części północnej Równina Wkrzańska (Równina Policka) oraz w części południowej Wzniesienia Szczecińskie.

Teren Równiny Wkrzańskiej charakteryzuje się obniżeniami torfowiskowymi, stanowiącymi użytki zielone lub nieużytki oraz Puszczą Wkrzańską, urozmaiconą wydmami śródlądowymi i torfowiskami. Równina powstała pod koniec plejstocenu z materiałów stożka napływowego Odry i ma kilka stopni tarasowych sięgających od 3 do 19 m n.p.m. Na terenie gminy Dobra mezoregion Wzniesień Szczecińskich charakteryzuje wysoczyzna moreny dennej z północnym fragmentem Wału Bezleśnego (Wału Stobniańskiego) o przebiegu Bezzecze – Siadło.

Rzeźba terenu gminy Dobra jest dość zróżnicowana. Północna i środkowa część gminy ma charakter równinny, z prawie płaską, piaszczystą powierzchnią. Jedynie lokalnie występują pagóry wydmore. Budują ją rzeczno-jeziorne osady piaszczyste i organiczne. Deniwelacje terenu w tym fragmencie gminy wynoszą ok. 15 m, przy czym teren ten wyniesiony jest do wysokości od ok. 10 do 25 m n.p.m. Na południu gminy teren charakteryzuje się rzeźbą bardziej falistą i pagórkowatą i wyniesiony jest do wysokości od 20 do 60 m n.p.m. Sam układ rzeźby terenu jest pasmowy, południkowy, składający się kolejno od zachodu: z wału wzniesień wzgórz kemowych, doliny Małej Gunicy, wału glacitektonicznego Stobno-Wołczkowo z wysoczyzną morenową Dołuj i kępą kemową Dobrej-Płochocina, równiny gumienickiej i zachodniego skłonu rynny jeziora Głębokie.

Rzeźba terenu gminy nie stwarza większych ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu.

#### **2.1.2. Budowa geologiczna, w tym występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach jednostki geologiczno-strukturalnej pod nazwą Niecka Szczecińska. Jest to rozległy basen sedymentacyjny, w najgłębszych warstwach wypełniony piaskowcami, iltami, zlepieńcami oraz marglami i wapieniami. Niecka szczecińska należy do wyniesienia mezozoicznego, stanowiącego południowo-zachodnie obrzeże bruzdy duńsko-polskiej, wypełnionej znacznej miąższości osadami młodego mezozoiku i wiąże się z płaską i płytką depresją górnokredową basenu północno-europejskiego.

W budowie geologicznej na obszarze gminy zalegają osady trzeciorzędu, które układają się na rzędnej 30-60 m p.p.m. w części północnej gminy oraz od 60-90 m p.p.m. w części zachodniej i południowej. Utwory czwartorzędowe zbudowane są w przeważającej mierze z ilastych osadów oligocenu, a także w mniejszej części z piasków i mułków z wkładkami węgla brunatnych miocenu (w rejonie Buka, Lubieszyna, Wąwelnicy). Miąższość osadów czwartorzędowych sięga do 200 m (w rynnie subglacjalnej jeziora Głębokie), a na pozostałym obszarze w przedziale 100-120 m. Na terenie gminy przeważają osady glacialne, reprezentowane przez kilka poziomów glin zwałowych. Powyżej glin znajdują się osady wodnolodowcowe żwirowo-piaszczyste o miąższości 20-40 m, stanowiących główny poziom użytkowy wód podziemnych.

Na terenie gminy ponadto zweryfikowano kilkanaście potencjalnych miejsc występowania ruchów masowych – zwłaszcza w północnej części gminy, na północ od Rybocina oraz na południu w rejonie miejscowości Buk, Dołuje i Koścień. Jedyny teren zagrożony ruchami masowymi występuje na zboczu wzniesienia na wschód od jeziora Stolsko.



### 2.1.3. Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopalin, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze gminy Dobra występują udokumentowane złoża kopalin – kruszywa naturalnego, torfu oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej.

#### Złoża kopalin eksploatowane na terenie gminy Dobra

Nazwa złoża	Numer złoża	Kopalina	Powierzchnia złoża [ha]	Przewidywany sposób eksploatacji	Stan zagospodarowania
Lubieszyn	KN 15535	Złoża kruszywa naturalnego	1,765	odkrywkowy	złożo rozpoznane szczegółowo
Sławoszewo II	TO 11942	Torfy	0,935	odkrywkowy	złożo rozpoznane szczegółowo
Wąwelnica	IB 2491	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	23,50	-	złożo rozpoznane wstępnie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

### 2.1.4. Wody powierzchniowe

Gmina Dobra położona jest dorzeczu Odry, w regionie wodnym Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego, w obrębie zlewni Gunicy i Bukowej. Jedynie niewielkie fragmenty przy granicy znajdują się na Obszarze Dorzecza Ücker, w regionie wodnym Ücker. W granicach gminy Dobra nie ma większych naturalnych cieków i zbiorników wodnych. Sieć rzeczna w gminie Dobra tworzą następujące rzeki: Gunica z Małą Gunicą i Rowem Wołczkowskim, rzeka Bukowa ze Stobnicą, a także kanały i rowy melioracyjne.

Rzeka Gunica – wypływa ze źródeł w okolicach wsi Łęgi, przepływa przez okolice wsi Stolec, jezioro Świdwie i obszar rezerwatu Świdwie, następnie uchodząc do Odry. Jest to rzeka o długości ok. 32 km. Odwadnia znaczną część gminy Dobra. Zasilana jest Małą Gunicą, Rowem Wołczkowskim i systemem rowów melioracyjnych.

Rzeka Bukowa – wypływa z okolic miejscowości Bezrzecze i płynie w górnym biegu w kierunku południowym. Przyjmuje wody niewielkiego cieku Stobnica płynącego z Mierzyna. Uchodzi do Odry Zachodniej. Jest to rzeka o długości ok. 10,9 km.

Gmina Dobra odznacza się niskim wskaźnikiem jeziorności. Na obszarze gminy znajdują się 2 jeziora o powierzchni powyżej 1 ha.

Stolsko – jezioro położone jest przy granicy państwa, na zachód od miejscowości Stolec. Jest to największe jezioro w gminie Dobra i posiada powierzchnię ok. 92 ha, przy czym w granicach Polski – 28,5 ha. Głębokość jeziora wynosi do 7 m.

Kościńskie – jezioro położone w lasach pasma przygranicznego, na północ od Kościna o powierzchni ok. 1,4 ha. Jezioro od lat wysycha.

#### Jakość wód

Obszar gminy znajduje się w zasięgu dwóch jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych: Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie (PLRW60002319988) oraz Bukowa (PLRW60001619729). W niewielkim



fragmencie w pasie granicznym gmina leży także w regionie wodnym Ücker (PL6700UC). Stan ww. JCWP Rzecznych przedstawia poniższa tabela.

**Ocena stanu JCWP Rzecznych na terenie gminy Dobra**

	<b>Gunica do Rowu Wołczkowskiego z jez. Świdwie</b>	<b>Bukowa</b>
<i>klasa elementów biologicznych</i>	1	4
<i>elementy hydromorfologiczne</i>	1	brak danych
<i>klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1-3.5)</i>	>2	>2
<i>klasa elementów fizykochemicznych - specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne</i>	brak danych	brak danych
<i>klasyfikacja stanu/potencjału ekologicznego</i>	umiarkowany potencjał ekologiczny	słaby stan ekologiczny
<i>klasyfikacja stanu chemicznego</i>	brak danych	brak danych
<i>ocena stanu jcwp</i>	zły stan wód	zły stan wód

Źródło: opracowanie własne na podstawie Oceny stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 – na podstawie monitoringu, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska

**2.1.5. Wody podziemne**

Na terenie gminy Dobra ujmowane są przede wszystkim wody podziemne z utworów czwartorzędowych. Warunki hydrogeologiczne na terenie gminy są zróżnicowane. W części północnej obszaru gminy użytkowy poziom wodonośny jest płytki i występuje w przypowierzchniowych osadach wodonośnych. W większości nie posiada izolacji, ponadto jego występowaniu towarzyszy strefa bezpośredniego zasilania odpowierzchniowego. Pozostały teren gminy obejmują powierzchniowo osady słaboprzepuszczalne, izolujące poziom użytkowy. Wody ujmowane są w ujęciach zlokalizowanych w miejscowościach Dołuje, Buk, Wołczkowo, Bezrzecze oraz Dobra.

Na terenie gminy zlokalizowany jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 122 Dolina kopalna Szczecin. Jest to zbiornik porowy o wodoprzewodności 240-270 m<sup>3</sup>/d. Szacunkowe zasoby dyspozycyjne wynoszą 37 440 m<sup>3</sup>/d. Utwory czwartorzędowe zalegają na osadach neogeńskich i kredowych. Tworzą je osady plejstoceńskie: lodowcowe, wodnolodowcowe, jeziorne i rzeczne oraz osady holocenijskie: rzeczne, jeziorne, bagienne i eoliczne. Wody podziemne na obszarze tego zbiornika tworzą wielowarstwowy system wodonośny w utworach czwartorzędowych oraz lokalnie neogeńskich i górnokredowych. Użytkowe poziomy wód podziemnych występują do głębokości 50-80 m w rejonie północnym i dolinie Odry. Głównymi czynnikami mającymi wpływ na jakość wód podziemnych na obszarze GZWP nr 122 są czynniki antropogeniczne. Są one związane z działalnością człowieka w sferze gospodarki odpadami, nadmiernej chemizacji rolnictwa i funkcjonowaniem obiektów i instalacji znacząco oddziaływujących na środowisko.

Jakość wód

Obszar gminy Dobra zlokalizowany jest w obrębie JCWPd nr 3. Badania dla JCWPd nr 3 przeprowadzane były w 2019 r. przez Państwowy Instytut Geologiczny w Warszawie m.in. w miejscowości Stolec i Dobra. Zgodnie z przeprowadzonymi badaniami, dla wód tych wykazano dobry stan chemiczny i ilościowy oraz III klasę jakości (w punkcie pomiarowo kontrolnym w Stolcu) oraz II klasę jakości (w punkcie pomiarowo kontrolnym w Dobrej).



Głównym celem dla tych obszarów będzie utrzymanie przynajmniej dobrego stanu wód oraz zapobieganie dopływowi zanieczyszczeń do wód podziemnych, zapewnienie równowagi pomiędzy poborem, a zasilaniem wód podziemnych.

#### **2.1.6. Gleby**

Gmina Dobra charakteryzuje się dużym odsetkiem gruntów rolnych. Największe kompleksy stanowią gleby klas średnich klas IV oraz słabych klas V i VI. Na glebach klas IV dominują gleby brunatne wyługowane, na piaskach gliniastych lub piaskach gliniastych lekkich podścielonych gliną. Gleby tego kompleksu występują głównie na południowy-wschód od Dobrej, na południe od Dołuj, na północny-zachód od Buka oraz na południe od Stolca. Gleby najstarsze klas V i VI zostały wykształcone z piasków słabo gliniastych, podścielonych piaskiem luźnym lub gliną. Są to gleby piaskowe i murszowo-mineralne. Największe powierzchnie tych gleb zlokalizowane są między Stolcem i Rzędzinami, Bolkowem i Łęgami oraz wzdłuż kompleksu leśnego Lubieszyn – Dołuje. Udział gleb dobrych klas III stanowi ok. 30% ogólnej powierzchni gruntów rolnych. Największe kompleksy gruntów klas chronionych występują w rejonie Wąwelnicy i Redlicy. Są to przeważnie czarne ziemie, gleby brunatne właściwe i wyługowane oraz pseudobielicowe. Zostały one wytworzone głównie z glin lekkich, glin ciężkich na iltach, piaskach słaboglinistych na iltach.

Na obszarze gminy Dobra występują wszystkie typy kompleksów glebowo-rolniczych charakterystycznych dla terenów niżowych. W obrębie gruntów ornych przeważają kompleksy żytne z przewagą piasków w poziomach powierzchniowych (ok. 66% gruntów ornych). Kompleksy o cięższym składzie mechanicznym z przewagą glin, tj. kompleksy pszenne stanowią ok. 29% powierzchni gruntów ornych. Najmniej gleb należy do kompleksów zbożowo-pastewnych, zajmujących ok. 5% powierzchni gruntów ornych.

#### **2.1.7. Szata roślinna**

Według podziału geobotanicznego Polski gmina Dobra leży w zasięgu Krainy Północno-PołudniowoBałtyckiego, Okręgu Niziny Szczecińskiej Puszczy Wkrzańskiej oraz Krainy Szczecińskiej Okręgu Szczecińsko-Prenzlauskiego Kołbaskowskiego.

Gmina Dobra charakteryzuje się ok. 22% stopniem zalesienia. Największe kompleksy leśne obejmuje Puszcza Wkrzańska w części północnej gminy oraz w rejonie Grzecznic, Sławoszewa oraz w części południowej w sąsiedztwie Dołuj i Kościna. Pozostałe fragmenty leśne są rozproszone, występują często w postaci niewielkich kęp i ciągów. Spośród typów siedliskowych lasów występują tutaj głównie bory mieszane świeże oraz częściowo lasy mieszane świeże, głównie z przewagą monokultury sosny zwyczajnej. Ponadto charakterystyczną cechą gminy są licznie występujące zakrzaczenia i zadrzewienia śródpolne i przydrożne. Najliczniej ekosystemy te reprezentują: dęby, brzozy, buki, klony oraz lipy. Odgrywają one znaczącą rolę w krajobrazie, pełniąc funkcję ochronną, estetyczną, klimatyczną, a także orientacyjną. Zadrzewienia śródpolne mają także wpływ na przewietrzanie, temperaturę i wilgotność. Stanowią naturalną barierę dla migrujących substancji chemicznych. Znaczną część obszaru gminy stanowią grunty orne oraz siedliska łąkowo-pastwiskowe, pokryte zielenią łąkową, często sitowiem, turzycami oraz roślinnością trawiastą.

Gmina odznacza się wysokim stopniem synantropizacji. Występowanie licznych zbiorowisk roślin jednorocznych i wieloletnich z tej grupy, związane jest z uprawami roślinnymi, nieużytkami i innymi, często spotykane są w sąsiedztwie osad ludzkich i dróg. Wśród roślinności segetalnej występują ugrupowania komos, wierzbówki, babki i bylic. Spośród najbardziej rozpowszechnionych gatunków roślinności ruderalnej wymienia się: zespół bylicy pospolitej oraz wrotczyca zwyczajnego.

Ponadto na terenie gminy znajdują się przestrzenne i punktowe formy ochrony przyrody, które w swoich celach mają również ochronę naturalnie występującej na tym obszarze roślinności. Wśród nich znajdują się



między innymi obszary Natura 2000 „Jezioro Stolsko”, „Jezioro Świdwie”, korytarz ekologiczny „Puszcza Wkrzańska”, użytek ekologiczny „Ptasi zakątek” oraz rezerwat przyrody „Świdwie”. W granicach gminy występują także 3 pomniki przyrody (wg GDOŚ, stan na 12.2021 r.).

Wśród nich wyróżnić można zarówno pojedyncze drzewa jak i ich skupiska. Do drzewostanu należą głównie takie drzewa jak: jesion, platan, grab.

#### **2.1.8. Świat zwierzęcy**

Fauna, którą można spotkać na terenie gminy Dobra jest charakterystyczna dla obszarów nizinnych kraju i jest ściśle powiązana z siedliskiem, w jakim się znajduje. Siedlisko to tworzą przede wszystkim szata roślinna oraz stopień przekształcenia krajobrazu, stąd ze względu na położenie głównie na terenie otwartym rolniczym, z większych zwierząt możliwe do zaobserwowania są raczej zwierzęta przemieszczające się pomiędzy większymi kompleksami leśnymi i zadrzewieniami. Do tych zwierząt należą m.in. zające, lisy, dziki sarny czy jelenie. Wśród mniejszych ssaków mogą występować krety oraz jeże. Najcenniejsze siedliska fauny w gminie związane są z terenami podmokłymi, torfowiskowymi oraz łąkami, które osadzone w sąsiedztwie pól uprawnych zapewniając dobrą bazę żerową. W zasięgu obszaru opracowania, miejscami koncentracji ptaków są przede wszystkim tereny podmokłe, głównie wzdłuż jezior i rzek (jezioro Stolsko, rezerwat Świdwie). Spośród płazów występują m. in.: traszka grzebieniasta, grzebiuszka ziemna, ropucha szara, żaba trawna, jeziorkowa i moczarowa. Wśród gadów na terenie gminy można zaobserwować jaszczurkę zwinkę, zaskrońca zwyczajnego, żmiję zygzakowatą. Do ptaków występujących na terenie gminy Dobra należą następujące gatunki: perkozy, gęgawa, bąk, cyranka, kanie, czajka, kszyc, derkacz, żuraw, zimorodek, gąsiorek, wąsatka. Są one jednak głównie powiązane z rezerwatem przyrody Świdwie oraz doliną Małej Gunicy.

Część z wymienionych gatunków objętych jest ochroną, przede wszystkim ścisłą i częściową, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.

Ponadto nadmienić należy, że część terenu opracowania znajduje się w zabudowie miejskiej oraz podmiejskiej, zwłaszcza w rejonie Mierzyna w związku z czym występujące gatunki pospolite płazów i owadów, drobnych ssaków, gryzoni oraz ptaków, w tym również gatunki chronione, przystosowane są do życia w takich warunkach.

#### **2.1.9. Klimat lokalny, akustyczny i stan powietrza atmosferycznego**

Klimat lokalny warunkowany jest rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym. Bardzo ważną rolę odgrywają tu wysokość opadów, siła i kierunek wiatru, temperatura powietrza oraz wilgotność.

Obszar gminy Dobra według podziału Polski na regiony klimatyczne Romera położony jest w obrębie Krainy Wielkich Dolin – Krainy nad Odrą.

Na klimat wpływają masy powietrza polarno-morskiego znad Atlantyku, powodując jego łagodność, opóźnienie gminy oraz początku wegetacji. Średnia długość okresu wegetacyjnego trwa tutaj średnio 215-220 dni. Opad roczny w gminie Dobra kształtuje się na poziomie od około 559 mm do 570 mm. Średnia roczna temperatura wynosi ok. 7,7 – 7,9°C, przy przeciętnej temperaturze miesięcy w okresie maja-sierpnia od 15 do 15,6°C. Wilgotność powietrza wynosi od 80 do 82%. Ze względu na położenie na Pobrzeżu Bałtyku i Zalewu Szczecińskiego obszar gminy narażony jest na silne wiatry. Przeważają tu wiatry zachodnie i północno-zachodnie.

Na lokalny klimat z pewnością wpływ mają występujące kompleksy leśne, które powodują ograniczenie prędkości wiatru i spływu chłodnego powietrza. W związku z powyższym odczuwalny jest topoklimat



obszarów zalesionych, gdzie wskutek osłonięcia przez okap leśny powierzchni granicznej, występują stosunkowo niewysokie wartości promieniowania cieplnego podłoża. Stąd też nocne spadki temperatury na obszarach zalesionych są znacznie mniejsze niż na obszarach sąsiednich. Odczuwalny jest również topoklimat zurbanizowany, głównie w obrębie Mierzyna.

#### Jakość powietrza

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, gmina Dobra położona jest w zasięgu strefy zachodniopomorskiej PL3203 dla celów oceny jakości powietrza pod kątem zawartości ozonu, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku węgla i benzenu, pyłu zawieszonego PM10 oraz zawartego w tym pyłu ołowiu, arsenu, kadmu, niklu i benzo(a)pirenu, a także pyłu zawieszonego PM2,5. Roczna ocena jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim za 2020 rok opracowana przez Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie w 2021 roku wykazała, że strefa zachodniopomorska wg kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia, w zakresie zawartości dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, ozonu, tlenku węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu i niklu, a także w zakresie uwzględnienia poziomów dopuszczalnych pyłu PM10 i pyłu PM2,5 została zakwalifikowana w klasie A. Natomiast w zakresie uwzględnienia poziomu docelowego benzo(a)pirenu do klasy C. Jednocześnie pod kątem ochrony roślin strefę zachodniopomorską w całości w zakresie zawartości dwutlenku siarki, ozonu i tlenków azotu zakwalifikowano do strefy A.

Kwalifikacja do klasy A oznacza, że w tym zakresie stężenia zanieczyszczenia nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych. Kwalifikacja do klasy C oznacza, że stężenia zanieczyszczenia przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe.

Dla obszarów wykazujących przekroczenia poziomów dopuszczalnych zostały opracowane programy ochrony powietrza określające kierunki działań niezbędnych do przywrócenia standardów jakości powietrza.

Zbiornicze podsumowanie wyżej opisanych badań przedstawiają poniższe tabele. Dla jednego z 12 substancji według kryterium ochrony ludzi, mierzonych wynik nie był w normie.

#### **Klasy strefy zachodniopomorskiej dla poszczególnych zanieczyszczeń według kryterium ochrony zdrowia ludzi**

Rodzaj substancji badanej											
NO <sub>2</sub>	SO <sub>2</sub>	CO	C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	pył PM <sub>2,5</sub>	pył PM <sub>10</sub>	BaP	As	Cd	Ni	Pb	O <sub>3</sub>
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy pomorskiej											
A	A	A	A	A	A	C	A	A	A	A	A

źródło: opracowania własne na podstawie Rocznej oceny jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim. Raport wojewódzki za rok 2020

Według najnowszej rocznej oceny jakości powietrza pod kątem ochrony roślin za rok 2020 strefa zachodniopomorska cechuje się dość dobrą jakością powietrza. Podsumowanie badań RWMŚ w Szczecinie przedstawia poniższa tabela. Wszystkie substancje według kryterium ochrony rośliny uzyskały klasę A.





**Klasy strefy zachodniopomorskiej dla poszczególnych zanieczyszczeń według kryterium ochrony roślin**

Rodzaj substancji badanej		
NO <sub>x</sub>	SO <sub>2</sub>	O <sub>3</sub>
Symbol klasy dla poszczególnych substancji dla strefy pomorskiej		
A	A	A

źródło: opracowania własne na podstawie Rocznej oceny jakości powietrza w województwie zachodniopomorskim. Raport wojewódzki za rok 2020

Ponadto w odległości ok. 9km od obszaru opracowania znajdują się Zakłady Chemiczne S.A. w Policach, będące zakładem zaliczanym do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR). Dla tego rodzaju zakładu opracowany jest Raport o bezpieczeństwie. Z przedstawionych informacji na temat środków bezpieczeństwa i sposobu postępowania w przypadku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej dla Zakładów Chemicznych „Police” wynika, iż po przeprowadzeniu gruntownej analizy zagrożeń możliwych do wystąpienia na terenie zakładu oraz rozwiniętych, szczegółowych awarii, nie stanowi on istotnego zagrożenia dla mieszkańców gminy Dobra. W przypadku najgroźniejszych zdarzeń, przy założeniu niesprzyjających i mało prawdopodobnych warunków pogodowych, maksymalny zasięg chmury zanieczyszczeń (amoniaku) wyniesie 13 600 m i obejmie północną część gminy Dobra (tereny Puszczy Wkrzańskiej). Wyniki obliczeń świadczą, że realne zagrożenie dla życia ludzi w takim scenariuszu wystąpi na odległości od źródła uwolnienia nieprzekraczającej 1600 m – w tym przypadku teren inwestycji położony jest poza zasięgiem ewentualnego zagrożenia.

Klimat akustyczny

Na klimat akustyczny gminy Dobra wpływają lokalne źródła hałasu, do których zalicza się głównie hałas komunikacyjny. Największe natężenie ruchu generuje przede wszystkim: droga krajowa nr 10, od której na kolejnych etapach planistycznych należy uwzględnić ograniczenia wynikające ze strategicznych map hałasu, tj. map obrazujących obszary narażenia na hałas na danym terenie. Pod względem komfortu akustycznego na terenie opracowania występują lokalne źródła hałasu, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla pory dziennej i nocnej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (zmienionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012r.). Obowiązujące obecnie wartości wskaźników długookresowych mieszczą się w przedziałach: dla poziomu dziennie-wieczornonocnego LDWN 50–68 dB, dla długookresowego poziomu hałasu w porze nocy LN 45–65 dB; w przypadku wskaźników krótkookresowych: dla poziomu równoważnego hałasu w porze dnia LAeqD 50–68 dB, dla poziomu równoważnego hałasu w porze nocy LAeqN 45–60 dB.

Zgodnie z mapą akustyczną udostępnioną przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad, tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej (ok. 20 m) narażone są na poziom hałasu dziennie-wieczornonocnego do 70 dB. W dalszej odległości od drogi krajowej poziom hałasu nie przekracza 60 dB.

Do czynników mających wpływ na poziom emisji hałasu drogowego należą: natężenie ruchu, struktura strumienia pojazdów, a zwłaszcza udziału w nim transportu ciężkiego, stan techniczny pojazdów, rodzaj i stan techniczny nawierzchni, charakter zabudowy (zagospodarowanie) terenów otaczających.

Pola elektromagnetyczne

Źródła pola elektromagnetycznego mogą być naturalne oraz sztuczne i mogą mieć różną częstotliwość. Do sztucznych źródeł należą: stacje i linie elektroenergetyczne przede wszystkim wysokich i najwyższych napięć, stacje nadawcze radiowe i telewizyjne oraz stacje bazowe telefonii komórkowych. Przez teren gminy Dobra



przebiegają liczne napowietrzne linie elektroenergetyczne, w tym linie wysokich napięć. W Redlicy zlokalizowany jest zespół transformatorów (główny punkt zasilania GPZ).

Na terenie gminy Dobra zlokalizowane są bazowe stacje telefonii bezprzewodowej. Zważywszy na ich parametry techniczne, a w szczególności wysokość, nie powodują one negatywnego oddziaływania na lokalne środowisko.

## 2.2. Przyrodnicze powiązania obszaru miasta i gminy z otoczeniem

Przyrodnicze powiązania na obszarze kraju oraz w skali międzynarodowej zachodzą przede wszystkim pomiędzy obszarami należącymi do systemu obszarów chronionych. Są to parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerваты przyrody, obszary chronionego krajobrazu, obszary Natura 2000, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. Ponadto osnowę przyrodniczego systemu obszarów chronionych tworzy układ hydrograficzny oraz orograficzny.

W granicach gminy Dobra, spośród przestrzennych form ochrony przyrody wyróżnić można łącznie trzy obszary Natura 2000: Jezioro Stolsko PLH320063, Jezioro Świdwie PLB320006, rezerwat przyrody Świdwie, użytk ekologiczny: Ptasi Zakątek.

Przez teren gminy Dobra przebiega korytarz ekologiczny Puszcza Wkrzańska. Ponadto w granicach gminy zlokalizowane są 3 pomniki przyrody, w formie drzew.

Lokalne formy na terenie gminy tworzą przede wszystkim: parki oraz fragmenty zieleni urządzonej, zieleń wzdłuż rzek i cieków oraz łąki, a także kompleksy leśne.

Wszystkie te elementy, tworzące system wzajemnych powiązań, wpływają pozytywnie na funkcjonowanie środowiska przyrodniczego gminy. Jednakże wskazane jest, by struktury niepełne lub przerwane podlegały uzupełnieniu, tak aby układ powiązań przyrodniczych mógł w pełni spełniać swoją funkcję.

## 2.3. Obiekty i obszary cenne przyrodniczo objęte ochroną

Na obszarze gminy Dobra zostały wyznaczone następujące formy ochrony przyrody określone w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. Są to:

- obszar natura 2000: PLH300063 „Jezioro Stolsko”,
- obszar natura 2000: PLH300006 „Jezioro Świdwie”,
- rezerwat przyrody „Świdwie”,
- użytk ekologiczny: „Ptasi zakątek”,
- pomniki przyrody.

Dodatkowo na terenie gminy Dobra wyznaczono korytarz ekologiczny Puszcza Wkrzańska.

### Obszar natura 2000: „Uroczyska Puszczy Zielonki”

Powierzchnia obszaru wynosi 139,68 ha. Obecnie obowiązującym aktem prawnym dotyczącym obszaru jest DECYZJA KOMISJI z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669)(2011/64/UE).

Na podstawie standardowego formularza danych obszar natura 2000 przecięty jest granicą państwową i w części znajdującej się w granicach Niemiec chroniony jest jako obszar Natura 2000 "Gottesheide mit Schloß- und Lenzer See" (DE2451301). Zbiornik Stolsko jest zeutrofizowany, z dnem mulistym, z silnie rozwiniętym pasem szuwarów i roślinnością wodną. Stwierdzono w nim występowanie łąk ramienicowych i w Niemczech zaklasyfikowany został do siedliska jezior mezotroficznych z łąkami ramienicowymi 3140. Jest obszar transgraniczny, sąsiadujący z obszarami Natura 2000 (ptasimi i siedliskowym) po stronie niemieckiej. Jednym z przedmiotów ochrony po stronie niemieckiej jest jezioro Stolsko przecięte granicą (wyznaczenie



obszaru po polskiej stronie ma na celu ujednoczenie zasad i zapewnienie skutecznej ochrony zbiornika). Znajduje się on na terenie planowanego transgranicznego rezerwatu przyrody Gottesheide-Świdwie. Poza jeziorem chroni fragmenty lepiej zachowanych siedlisk leśnych i bagiennych Puszczy Wkrzańskiej. Jest to miejsce występowania i rozrodu płazów, gadów i ptaków, a także miejsce zimowania ptaków, miejsce żerowania i odpoczynku ptaków wodno-błotnych, zwłaszcza żurawia i gęsi. Dla tego obszaru Natura 2000 nie przyjęto planu zadań ochronnych. Największym zagrożeniem dla tego obszaru jest eutrofizacja zbiornika w związku z przedostawaniem się zanieczyszczeń z miejscowości Stolec.

Zgodnie ze standardowym formularzem danych występują tu siedliska: 3140 Twardowodne oligo- i mezotrficzne zbiorniki z podwodnymi łąkami ramienic *Charetea*, 9110 Kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagetum*), 9130 Żyzne buczyny (*Dentario glandulosae Fagenion*, *Galio odorati-Fagenion*), 9160 Grąd subatlantycki (*Stellario-Carpinetum*), 91D0 Bory i lasy bagienne.

#### Obszar natura 2000: PLH320006 „Jeziora Świdwie”

Powierzchnia obszaru wynosi 7196,24 ha. Obecnie obowiązującym aktem prawnym dotyczącym obszaru jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. 2011 nr 14 poz. 133).

Na podstawie standardowego formularza danych obszar obejmuje południowy fragment Puszczy Wkrzańskiej. Jest to obszar o zróżnicowanej rzeźbie terenu z centralnie położonym eutroficznym jeziorem Świdwie. Jezioro pełni funkcje ostoi ptaków wodno-błotnych. Akwen jest wypłycony, zarastający roślinnością szuwarową w otoczeniu łąk świeżych, szuwarów turzycowych, olsów. Pozostała część ostoi ma charakter żerowy, odpoczynkowy i lęgowy.

Obszar jest ważną ostoją ptasią o randzie międzynarodowej. Wraz z sąsiednimi ostojami ptasimi OSO Ukermunder Heide i OSO Ostoja Wkrzańska stanowi zabezpieczenie odpowiednich biotopów dla ptaków. Stwierdzono tu występowanie 39 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. Występuje tu także osiem typów siedlisk przyrodniczych z załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, trzy gatunki bezkręgowców, dwa gatunki płazów oraz trzy gatunki ssaków z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej.

Wśród ptaków tu występujących można wyróżnić: nur czarnoszyi *Gavia arctica*, bąk *Botaurus stellaris*, bączek *Ixobrychus minutus*, czapla biała *Egretta alba*, bocian czarny *Ciconia nigra*, bocian biały *Ciconia ciconia*, łabędź czarnodzioby *Cygnus bewickii*, łabędź krzykilwy *Cygnus cygnus*, trzmielojad *Pernis apivorus*, kania czarna *Milvus migrans*, kania ruda *Milvus milvus*, bielik *Haliaeetus albicilla*, błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, błotniak zbożowy *Circus cyaneus*, błotniak łąkowy *Circus pyragus*, orlik krzykliwy *Aquila pomarina*, rybołów *Pandion haliaetus*, Drzemlik *Falco columbaris*, sokół wędrowny *Falco peregrinus*, kropatka *Porzana porzana*, zielonka *Porzana parva*, derkacz *Crex crex*, żuraw *Grus grus*, siewka złota *Pluvialis apricaria*, batalion *Philomachus pugnax*, mewa mała *Larus minutus*, rybitwa wielkodzioba *Sterna caspia*, rybitwa rzeczna *Sterna hirundo*, rybitwa czarna *Chlidonias niger*, lelek *Caprimulgus europaeus*, zimorodek *Alcedo atthis*, dzięcioł czarny *Dryocopus martius*, dzięcioł średni *Dendrocopos medius*, lerkka *Lullula arborea*, podróżniczek *Luscinia svecica*, jarzębatka *Sylvia nisoria*, muchołówka mała *Ficedula parva*, gąsiorek *Lanius collurio*, ortolan *Emberiza hortulana*, perkozek *Tachybaptus ruficollis*, perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*, perkoz rdzawoszyi *Podiceps grisegena*, łabędź niemy *Cygnus olor*, gęś zbożowa/białoczelna *Anser fabalis/albifrons*, gęgawa *Anser anser*, krakwa *Anas strepera*, cyraneczka *Anas crecca*, krzyżówka *Anas platyrhynchos*, cyranka *Anas querquedula*, płaskonos *Anas clypeata*, głowienka *Aythya ferina*, czernica *Aythya fuligula*, ogorzałka *Aythya marila*, gągoł *Bucephala clangula*, szlachar *Mergus serrator*, nurogęś *Mergus meganser*, wodnik *Rallus aquaticus*, kokoszka *Gallinula chloropus*, łyska *Fulica atra*, sieweczka rzeczna *Charadrius dubius*, kszczyk *Gallinago gallinago*, samotnik *Tringa ochropus*, brodziec piskliwy *Actitis hypoleucos*, rybitwa białoskrzydła *Chlidonias leucopterus*, wąsatka *Panurus biarmicus*, remiz *Lanius excubitor*, srokosz *Remiz pendulinus*.



Na terenie ostoi obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006.

#### Rezerwat przyrody „Świdwie”

Rezerwat powołany w 1963 r. o powierzchni 904,04 ha. Jest to rezerwat faunistyczny ptaków, podtyp ekosystemu: jezior mezotroficznych i eutroficznych oraz stawów. Celem ochrony jest zachowanie zarastającego jeziora Świdwie oraz przyległych lasów i innych gruntów, stanowiących ostoję licznych gatunków ptaków, jak również będących miejscem odpoczynku i żerowania ptaków przelotnych. Rezerwat objęty jest ochroną na podstawie prawa międzynarodowego – jest to obszar wodno-błotny wyznaczony na mocy Konwencji Ramsarskiej. Obowiązuje na nim Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 października w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu Świdwie oraz Zarządzenie Nr 2/2016 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie", zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 20 października 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie" zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie". W planie ochrony wskazano, że przyrodniczymi i społeczno-ekologicznymi uwarunkowaniami realizacji celu jest ochrona walorów rezerwatu ekosystemu jeziora Świdwie jako ostoi: ptaków lęgowych, szczególnie żurawia, podróżniczka, wąsatki, pliszki cytrynowej, zielonki, kropiatki, wodnika, gęgawy, baka, bączka, błotniaków i ptaków ciewkowych; gatunków niełgowych, migrujących i zalatujących, zwłaszcza: żurawia, gęgawy, gęsi zbożowej i białoczelnej oraz siedlisk łąkowych i leśnych okalających jezioro. Ochroną objęte są także nieliczne populacje rzadkich i chronionych gatunków flory naczyniowej i zarodnikowej oraz bioty grzybów i porostów.

#### Użytek ekologiczny: „Ptasi Zakątek”

Użytek powołany Uchwałą Nr IX/130/11 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego o nazwie Ptasi Zakątek w Dołujach, o powierzchni 0,3850 ha. Jest to obszar bagienny ze zbiornikiem wodnym; obszar atrakcyjny dla ptaków, zwłaszcza wodno-błotnych, cechujący się dużą bioróżnorodnością w zakresie ornitofauny, na którym występują gatunki ptaków rzadkie i zagrożone. Celem ochrony jest zachowanie szczególnej wartości przyrodniczej, jako obszaru niezwykle atrakcyjnego dla ptaków, zwłaszcza wodno-błotnych, cechującego się dużą bioróżnorodnością w zakresie ornitofauny, na którym występują gatunki ptaków rzadkie i zagrożone.

#### Korytarz ekologiczny „Puszcza Wkrzańska”

Korytarz ten stanowi składową Korytarza Północnego, jednego z siedmiu głównych korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym, wyróżnionych w 2011r. jako odcinki korytarzy paneuropejskich, których rolą jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu. Korytarz Północny łączy Puszcę Augustowską na północnym wschodzie Polski (granica z Litwą) z Cedyńskim Parkiem Krajobrazowym na północnym zachodzie (granica z Niemcami).

Główny korytarz ekologiczny Północny (KPn) na terenie gminy Dobra umożliwia zachowanie spójności obszarów leśnych i chronionych, ułatwia migrację gatunków. Ponadto zapobiega fragmentyzacji i izolacji siedlisk oraz spadkowi różnorodności genetycznej, a także przyczynia się do poprawy bioróżnorodności na terenie gminy



### Pomniki przyrody

W granicach gminy występują 3 pomniki przyrody (wg GDOŚ, stan na 12.2021 r.). Wśród nich wyróżnić można zarówno pojedyncze drzewa jak i ich skupiska. Do drzewostanu należą takie drzewa jak: jesion wyniosły, platan klonolistny oraz grab pospolity.

### **2.4. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Dla rzeki Gunicy przepływającej przez obszar gminy Dobra wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na których prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi  $p=1\%$  (średnio raz na 100 lat),
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi  $p=10\%$  (średnio raz na 10 lat),
- oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi  $p=0,2\%$  (średnio raz na 500 lat).

Teren gminy Dobra znajduje się poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Na rysunku studium zaznaczono powyższe obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Oznacza to konieczność zastosowania/zachowania w planach zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznym zagospodarowaniu terenów - ograniczeń wynikających z położenia tych obszarów w opisanych powyżej strefach zagrożenia powodziowego.

### **3. STAN ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W Gminie Dobra użytki rolne stanowią 60,19%, z czego 36,81% to grunty orne. Pod względem jakościowym bonitacyjnym gmina Dobra charakteryzują się glebami średnimi i słabymi, tj. występuje tutaj dużo gruntów klas IV oraz V i VI. Pozostałe tereny nieurbanizowane stanowią łąki, pastwiska, lasy i nieużytki.

#### **Struktura użytkowania gruntów w gm. Dobra (stan na rok 2020).**

Rodzaj użytkowania	Powierzchnia w ha	% powierzchni
<b>Powierzchnia ogólna gminy</b>	<b>11028</b>	<b>100,00%</b>
<b>Użytki rolne w tym:</b>	<b>6638</b>	<b>60,19%</b>
<i>grunty orne</i>	4059	36,81%
<i>sady</i>	11	0,10%
<i>łąki i pastwiska</i>	2259	20,49%
<b>Wody</b>	<b>75</b>	<b>0,68%</b>
<b>Lasy</b>	<b>2501</b>	<b>22,68%</b>
<b>Tereny zabudowane i zurbanizowane</b>	<b>1263</b>	<b>11,45%</b>
<b>Pozostałe grunty i nieużytki</b>	<b>551</b>	<b>5,0%</b>

Dane: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Dobra.

Według Powszechnego Spisu Rolnego w 2020 r. na terenie gminy występowało 163 gospodarstw rolnych, w tym 159 gospodarstw rolnych indywidualnych. Struktura obszarowa gospodarstw w gminie jest dość



rozdrobiona. W gminie Dobra przeważają pod względem ilości gospodarstwa małe, liczące ponad między 1 ha a 5 ha. Odnotowano w tej grupie 64 gospodarstw, które stanowią około 39% wszystkich gospodarstw w gminie. Drugą co do wielkości grupą są gospodarstwa o powierzchni 15 ha i więcej – 51 gospodarstw, co stanowi 31,3% ogólnej liczby.

**Struktura gospodarstw rolnych wg grup obszarowych użytków rolnych w gminie Dobra wg PSR z 2020 r.**

Grupy obszarowe	Liczba gospodarstw ogółem	Liczba gospodarstw indywidualnych
do 1ha	4	4
1 do 5 ha	64	64
5 do 10 ha	29	29
10 do 15 ha	15	15
15ha i więcej	51	47
Ogółem	163	159

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2020 r.

Strukturę zasiewów w gminie Dobra w roku 2020 przedstawiono w tabeli poniżej.

**Struktura upraw w gminie Dobra wg PSR z 2020 r.**

Wyszczególnienie	Powierzchnia w ha
Zboża	731,43
Ziemniaki	12,98
Warzywa gruntowe	110,58
Pozostałe	924,76

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2020 r.

Spośród podstawowych gatunków zwierząt gospodarskich w gminie Dobra odnotowujemy największe pogłowie tj. drobiu, tj. 4233 szt. Następna w kolejności jest bydło – 609 szt.

**Pogłowie zwierząt gospodarskich w gminie Dobra wg PSR z 2020 r.**

Wyszczególnienie	Pogłowie (w szt.)
Bydło	609
Świnie	56
Drób	4233

Dane: GUS Powszechny Spis Rolny 2020 r.

#### 4. STAN LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na terenie gminy Dobra występują lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, które zajmują łącznie 2501 ha i stanowią 22,68% powierzchni gminy. Większe kompleksy leśne występują w części północnej (Puszcza Wkrzańska) oraz w rejonie Grzecznic, Sławoszewa oraz w części południowej w sąsiedztwie Dołuj i Kościna. Gmina Dobra podlega pod Nadleśnictwo Trzebież.

W części północnej w drzewostanie przeważają sosny zwyczajne, z domieszką brzozy brodawkowatej i buka pospolitego. Niektóre z wydzieleni leśnych odznaczają się bardzo młodym wiekiem, osiągając dopiero od 6 do 15 lat. Starsze drzewostany osiągają maksymalnie 70 lat. W części południowej w okolicach Dołuj również występuje monokultura sosny. Drzewostan uzupełniają dęby, daglezie, brzozy. Miejscowo występują zadrzewienia o wieku do 117 lat.



Lasy gminy pełnią funkcje ochronne, ale występuje też rezerwat przyrody. Kompleksy te należą w większości do kategorii lasów wodochronnych. Ponadto lasy tworzą warunki dla zachowania potencjału biologicznego gatunków i ekosystemów, zachowują różnorodność i złożoność krajobrazu.

Poza lasami państwowymi na terenie gminy Dobra stwierdza się także występowanie lasów prywatnych.

Gospodarka leśna na terenie lasów w granicach gminy prowadzona jest na podstawie:

- Planu Urządzenia Lasu Nadleśnictwa Trzebież na okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2026 r.

## **5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **5.1. Historia**

Dobra położona jest w zachodniej części województwa zachodnio-pomorskiego, w strefie przygranicznej z Niemcami. Pierwsze wzmianki o większości miejscowościach w gminie Dobra datuje się na około XIII wiek. Przy czym największy rozwój gminy nastąpił w XIX i XX w.

Sama wieś Dobra została założona na planie wielodrożnicy. Z tego okresu w Dobrej zachowały się pozostałości po zespole dworskim: rządcówka, gorzelnia oraz park ze stawem i starodrzewem. Po 1874 roku powstały tu cegielnia i kopalnia torfu. Pod administracją polską wieś Dobra przeszła 4 października 1945 r. po wytyczeniu zachodniej granicy Polski.

Wieś Bezrzecze początkowo należała do uposażenia fundacji Mariańskiej w Szczecinie, wzmiankowana w 1336 r. w księgach. W średniowieczu była jednocześnie wsią kościelną i lennem rycerskim. W następnych wiekach, aż do końca XVI wieku, wieś często zmieniała właścicieli. W 1828 r. Bezrzecze zostało wpisane do matrykuły majątków rycerskich. Dalszy rozwój nastąpił pod koniec XIX wieku, kiedy to we wsi znajdowało się 20 domów mieszkalnych, a liczba mieszkańców w 1894 r. wynosiła 260 osób. Zlokalizowana była tu również szkoła podstawowa. W okresie międzywojennym rozpoczęto budowę budynków mieszkalnych o charakterze willowym. Osiedle podzielono na dwie części, zachodnią nazwaną Bezrzeczem Górnym obejmującą historyczną wieś podmiejską o średniowiecznym rodowodzie, powstałą w okresie międzywojennym, oraz część wschodnią, nazwaną Bezrzeczem Dolnym, której budowa rozpoczęła się w okresie powojennym. Od lat 90. XX wieku wieś ulega urbanizacji i zmienia się w osiedle o charakterze podmiejskim.

Wieś Buk to typowa osada wielodrożnicowa powstała w XIII wieku. W środku wsi zachował się kościół pw. św. Antoniego z Padwy, zbudowany z ciosów granitowych z XIII wieku (przebudowywany w XVI i XIX wieku). Pierwsze wzmianki o miejscowości Dołuje pochodzą z 1283 r., natomiast rozwój wsi nastąpił w drugiej połowie XIX wieku. We wsi zlokalizowany był kościół, wraz z plebanią i domem dla wdów po pastorach, a także dwie szkoły. Po II wojnie światowej utworzono tu szkołę podstawową, przedszkole, ośrodek zdrowia, posterunek milicji oraz pocztę, gdyż znajdowała się tu siedziba gminy. Wieś Kościno, wchodząca w skład sołectwa powstała w XVI wieku. We wsi istniał młyn i owczarnia, a także karczma celna stojąca przy granicy pomorsko-brandenburskiej.

Grzeczynica powstała w połowie XVIII w. na ziemiach wsi Wołczkowo, będących własnością szczecińskiego klasztoru św. Jana. W miejscowości działały huta szkła, gospodarstwa rolne, a także duża torfiarnia. Miejscowość Łęgi do początku XX wieku była częścią składową majątku ziemskiego w Rzędzinach. W XIX wieku znajdowały się tu trzy folwarki, gospodarstwa chłopskie oraz szkoła. We wsi znajduje się pozostałość po wczesnośredniowiecznym, słowiańskim grodzie. Na terenie wsi można spotkać budynki będące pozostałością dawnej niemieckiej zabudowy, głównie o charakterze rolniczym.

Na uwagę zasługuje także miejscowość Mierzyn, gdzie dzięki badaniom prowadzonym 2010 roku odnaleziono ślady osadnictwa pochodzące z młodszej epoki kamienia. Natomiast powstanie miejscowości datuje się na XI i XII wiek. W późniejszych wiekach teren Mierzyna był często polem działań wojennych. Podczas wojen napoleońskich w domu pastora w Mierzynie podpisano akt kapitulacji pruskiej twierdzy Szczecin. Przed II



wojną światową znajdowała się tu fabryka motocykli Alba. Obecnie jest to najbardziej zintensyfikowana część gminy Dobra.

Pierwsze wzmianki o wsi Rzędziny pochodzą z 1284 r. W dalszych wiekach wieś należała do szlacheckiego pomorskiego rodu von Ramin. Na terenie wsi znajduje się dworska oficyna oraz stodoła pochodząca z XIX wieku. Siedziba dworska stała się miejscem gromadzenia dzieł sztuki, a także tworzenia i wydawania dzieł literackich. Przed II wojną światową we wsi znajdowała się kuźnia, kasa pożyczkowa, gospoda, sklep, gorzelnia oraz stacja kolejowa. W czasie działań wojennych został zniszczony pałac, ocalała natomiast zabudowa folwarczna wraz z piętrową oficyną.

Wieś Skarbimierzyce sięga roku 1243. W następnych latach wieś wielokrotnie przechodziła z rąk do rąk. W skład sołectwa wchodzi miejscowość Redlica, której tereny stanowiły w średniowieczu uposażenie fundacji Mariackiej, a w kolejnych latach klasztoru św. Jana. W 1841 r. zlokalizowany został tu folwark na gruntach majątku rolniczego w Wołczkowie.

Wzmianki o miejscowości Stolec sięgają czasów średniowiecznych, kiedy to dobra ziemskie należały do rodu szlacheckiego von Blankenburg. Od 1554 r. wieś znajdowała się w majątku szlachciców von Ramin. Właściciele ci ufundowali istniejący do dziś kompleks parkowo-pałacowy wraz z folwarkiem oraz kościół i odtworzyli w pierwotnych granicach jeden z największych majątków ziemskich szlachty pomorskiej. W czasie działań wojennych miejscowość nie została zniszczona, dzięki czemu wieś zachowała pierwotną kompozycję układu ruralistycznego.

Wieś Wąwelnica została założona na planie owalnicy, przy czym pierwsze wzmianki pochodzą z 1261 r. W XVII wieku wieś została spalona, ocalał jedynie kościół z drugiej połowy XIII wieku. Owalnicowym układem ulic charakteryzuje się także miejscowość Wołczkowo, wzmiankowana pierwszy raz w 1285 r. jako służebna wieś rolnicza. Rozwój wsi przypadł drugiej połowie XIX wieku, gdy znajdowały się tu pracownie rzemieślników takich jak: tkacz, szynkarz, akuszer, krawcy, szewcy, piekarz, stolarz i sklepikarze. Na terenie wsi znajduje się XIII-wieczny kościół zbudowany z granitowych ciosów z barokowym ołtarzem, przebudowany w 1865 r. i 1900 r.

## 5.2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zestawienie obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami przedstawia poniższa tabela.

Lp	Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze
1	Bezrzecze	- kościół pw. MB Różańcowej, XV w. (nawa), XIX w. (wieża) - cmentarz przykościelny, XV-XX w. - park dworski, 2 poł. XVIII., 4 ćw. XIX w.	A-503 z 26.07.1979 A-503 z 04.03.2014 A-864 z 20.07.1979
2	Buk	- kościół pw. św. Antoniego, 2 poł. XIII w, przeb. XV i XIX w. - cmentarz przykościelny, XIII – XX w.	A-498 z 14.05/1956 A-498 z 30.12.2013
3	Dobra	- kościół pw. MB Królowej Świata, 2 poł. XIII w, przeb. 1770, 1875r. - park dworski, poł. XIX w., rozb. pocz. XX w.	A-497 z 14.05.1956 A-541 z 18.06.1979
4	Dołuje	- cmentarz ewangelicki, poł XIX w.	A-1566 z 08.08.2016
5	Kościno	- kościół pw. MB Fatimskiej, poł. XIX w. - cmentarz przykościelny, poł XIX w. - park dworski, XVII, pocz. XX w.	A-1136 z 03.08.1990 A-1136 z 03.08.1990 A-577 z 21.06.1979
6	Mierzyn	- kościół pw. MB Bolesnej, 2 poł XIII w, przeb. XVII, XIX w. - cmentarz przykościelny, XIII – XX w. - wiatrak koźlak, 2 poł XIII w, przeb. XVII, XIX w.	A-477 z 31.07.1956 A-477 z 27.01.2014 A/523 z 22.12.1965
8	Rzędziny	- park dworski, XVII, XIX w.	A-532 z 26.07.1979
9	Skarbimierzyce	- park dworski, 2 poł. XVIII, poł. XIX – pocz. XX w.	A-531 z 21.06.1979





Lp	Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze
10	Stolec	- kościół pw. św. Maksymiliana Marii Kolbe, 1731 – 1735r. - cmentarz przykościelny (bramka + pomnik von Ramin), poł. XVI w., 1 poł. XVIII, XX w. - pałac nr 21, 1721 – 1727 - park pałacowy, 1 poł. XVIII w. – kon. XIX w.	A-507 z 22.01.1963 A-507 z 16.05.2000  A-536 z 22.12.1965 A-536 z 25.11.1978
11	Wąwelnica	- kościół pw. MB Częstochowskiej, 2 poł. XIII, XV/XVI w., przeb. 1777 i 1883r.	A-508 z 22.12.1965
12	Wołczkowo	- kościół pw. MB Szkaplerznej, 2 poł. XIII w., przeb. 1866 i 1900r. - cmentarz przykościelny, XIII – XX w.	A-509 z 01.08.1956 A-509 z 30.12.2013

Ponadto na terenie Gminy znajdują się cztery obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Są to: w miejscowości Dobra: stanowisko nr 29-04/116, nr w rejestrze A-1306, stanowisko nr 29-04/140, nr w rejestrze: 748 dec. z dn. 18.12.1972 I.6801/28/72, stanowisko nr 29-04/128, nr w rejestrze 740 cmentarzisko kurhanowe, w miejscowości Bezrzecze stanowisko nr 29-04/139, nr w rejestrze 707 z dn. 10 listopada 1971 r.; KL.I.6801/26/71. Gmina Dobra nie posiada pomnika historii, a także nie ma na jej terenie muzeum. Gmina nie posiada również wydzielonego obszaru objętego ochroną konserwatorską jako Park kulturowy. Strefy ochrony konserwatorskiej ujmowane są sukcesywnie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie Dobra przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- obiekty sakralne, zespoły przemysłowe i gospodarcze oraz domy mieszkalne,
- obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, w tym wpisane do rejestru zabytków.
- zabytkowe parki

Źródło: Rejestr zabytków nieruchomości woj. Zachodniopomorskiego, Narodowy Instytut Dziedzictwa

### 5.3. Obiekty będące w gminnej ewidencji zabytków

Zgodnie z art. 22 pkt. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wójt prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy. Gmina jest w posiadaniu Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ), opracowaną w 2019r. Zawiera ona podstawową bazę danych wykonaną dla 107 obiektów, w tym 23 wpisanych do rejestru zabytków.

W granicach gminy Dobra zewidencjonowano następujące cmentarze:

- cmentarz przykościelny, XV – XX w., ul. Górna/Na wzgórzu bez numeru;
- cmentarz ewangelicki, I. 30/40. XX w., ul. Szkolna bez numeru;
- cmentarz przykościelny, XIII – XX w., Buk bez numeru;
- cmentarz ewangelicki, poł. XIX w., ul. Leśne Zaciszne bez numeru;
- cmentarz przykościelny, XVII/XVIII w., ul. Graniczna 23A;
- cmentarz ewangelicki, pocz. XX w., ul. Klasztorna bez numeru;
- cmentarz komunalny, 1995r., ul. Klasztorna bez numeru;
- cmentarz ewangelicki, poł XIX w., ul. Daniela bez numeru;
- cmentarz przykościelny, XIV – XX w., ul. Daniela bez numeru;
- cmentarz ewangelicki, 2 poł. XIX w., Grzepnica bez numeru;
- cmentarz przykościelny, poł XIX w., Kościno bez numeru;
- cmentarz przykościelny, XIII – XX w., ul. Welecka bez numeru;



- cmentarz komunalny, 1950r., ul. Zgodna bez numeru;
- cmentarz ewangelicki, poł. XIX w., Skarbimierzyce bez numeru;
- cmentarz przykościelny, poł. XVI w., 1 poł XVIII, XX w., Stolec bez numeru;
- cmentarz przykościelny, XVI – XX w., Wąwelnica bez numeru;
- cmentarz ewangelicki, pocz. XX w., Wąwelnica bez numeru;
- cmentarz przykościelny, XIII – XX w., ul. Lipowa bez numeru;
- cmentarz komunalny, 2 poł. XIX w., ul. Lipowa bez numeru.

W załączniku A do niniejszego opracowania został zamieszczony pełny wykaz obiektów zabytkowych nieruchomości, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

#### 5.4. Zabytki archeologiczne

Zgodnie z art. 3 pkt. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 710 ze zm.) zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

W gminie Dobra występują 53 stanowiska archeologiczne objęte wpisem do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz 3 stanowiska wpisane do rejestru zabytków. Całkowitą liczbę stanowisk szacuje się na 250.

Stanowiska wpisane do rejestru zabytków:

Miejscowość	Numer Rejestru	Obiekt	Data wpisu	Obszar AZP
Dobra	740	Cmentarzysko birytualne	18.12.1972	29 - 3
Dobra	784	grób	18.12.1972	29 - 4
Dobra	A1306	obozowisko	07.06.1996	29-4

#### 5.5. Dobra kultury współczesnej

Pod pojęciem dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna. Na obszarze Gminy Dobra nie występuje żaden obiekt zaliczany do dóbr kultury współczesnej.

#### 5.6. Krajobraz kulturowy – wnioski, rekomendacje, granice krajobrazów priorytetowych wynikające z audytu krajobrazowego

Dla województwa zachodniopomorskiego nie został opracowany audyt krajobrazowy, w związku z powyższym nie ma określonych granic krajobrazów priorytetowych na terenie gminy Dobra.

Gmina Dobra wyróżnia się atrakcyjnym krajobrazem i ukształtowaniem terenu, usytuowana jest na południowym skraju kompleksu leśnego Puszczy Wkrzańskiej, granicząc z dwoma rezerwatami przyrody: Bolków i Sławoszewo. Przez obszar gminy przepływa rzeczka Mała Gunica, która kończy bieg w pobliskim jeziorze Świdwie stanowiącym obszar ptasiego rezerwatu. Obszar gminy stanowi fragment terenów historycznego Księstwa Pomorskiego. Po licznych folwarkach zachowały się budynki mieszkalne w typie



czworaków w Kościnnie, Rzędzinach i Stolcu oraz w typie dwojaków w Mierzynie i Skarbimierzycach. Do najlepiej zachowanych fragmentów historycznych układów przestrzennych należą zabudowy wsi: Grzepnica, Kościno, Stolec i Wołczkowo. Najstarszymi i najcenniejszymi, zachowanymi obiektami pod względem walorów zabytkowych są budowle sakralne, czyli granitowe kościoły w Buku, Dobrej, Mierzynie, Wąwelnicy oraz Wołczkowie, także granitowa świątynia w Bezrzeczu. Obok architektury rezydencjonalnej stanowią one dominanty architektonicznego krajobrazu. Ważnym elementem krajobrazu Gminy pozostają wsie zachowane w swoich historycznych układach przestrzennych wraz z oryginalną ceglanaą zabudową charakterystyczne dla całego regionu. Ich położenie w malowniczym krajobrazie polodowcowym nie jest całkowicie wykorzystywane w stosunku do jego potencjału dla rozwoju turystyki. Nie tylko w skali gminy, ale nawet całego województwa. Zaleca się ustalenie w planach miejscowych stref ochrony ekspozycji dla terenów kościołów w Buku, Wąwelnicy i Wołczkowie oraz układów przestrzennych w Skarbimierzycach, Stolcu i Wołczkowie.

## 6. TURYSTYKA

Do jednych z największych walorów turystycznych gminy Dobra zaliczymy walory przyrodniczo-krajobrazowe. Ponad 25% terenu stanowią lasy, a najbardziej zalesione są tereny w północno-zachodniej części gminy. Obejmują one puszcze Wkrzańską oraz otulinę ptasiego rezerwatu przyrody Świdwie. Rezerwat zajmuje obszar ponad 890 ha jeziora Świdwie jak i podmokłe tereny wokół niego. W okresie lęgowym przebywa tutaj ponad 160 gatunków ptaków. Również na terenie rezerwatu swoje terytorium łowieckie ma bielik. Teren sprzyja turystyce pieszej i rowerowej, niemal od samej granicy rezerwatu, przez znaczną część gminy Dobra biegnie ścieżka rowerowa, z której również chętnie korzystają mieszkańcy okolicznych gmin. W gminie znajdziemy też wiele zabytkowych obiektów rozmieszczonych w poszczególnych miejscowościach gminy. Są to w dużej mierze zabytkowe kościoły, ale zachowały się również zespoły pałacowe jak i parki dworskie. Szczególnie atrakcyjnym i wartym odwiedzenia jest Zespół Pałacowy w Stolcu. Barokowa rezydencja została wybudowana w latach 1726 – 1728 przez Jürgena Bernharda von Ramina. Innymi obiektami wartymi uwagi są m.in. Kościół pw. św. Maksymiliana Marii Kolbe w Stolcu, Kościół pw. św. Antoniego z Padwy oraz XIX wieczny wiatrak typu koźlak w Mierzynie. Na terenie gminy Dobra znajdziemy takie obiekty bazy turystycznej jak pensjonat oraz 2 hotele różnej kategorii. Turystyka w gminie nie jest wysoce rozwinięta, aczkolwiek leży w bliskim sąsiedztwie dużo lepiej zagospodarowanego turystycznie Szczecina. Dodatkowym walorem turystycznym może być fakt, iż gmina od strony zachodniej jest terenem granicznym z Niemcami.

## 7. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### 7.1. Rynek pracy

Charakterystykę rynku pracy na terenie gminy Dobra obrazuje poniższa tabela.

**Rynek pracy gminy Dobra w latach 2010-2020 – stan na koniec grudnia**

lata:	pracujący			bezrobotni zarejestrowani			udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]		
	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem
2010	1 496	1 201	2 697	299	358	657	5,3	6,5	5,9
2011	1 489	1 192	2 681	285	401	686	4,8	6,9	5,8
2012	1 623	1 353	2 976	309	430	739	4,9	7,2	6,0
2013	1 733	1 655	3 388	340	454	794	5,2	7,3	6,2



lata:	pracujący			bezrobotni zarejestrowani			udział bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym [%]		
	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem
2014	1 874	1 942	3 816	206	338	544	3,0	5,2	4,1
2015	2 032	1 960	3 992	191	305	496	2,7	4,6	3,6
2016	2 109	2 148	4 257	197	287	484	2,7	4,2	3,5
2017	2 313	2 496	4 809	134	250	384	1,8	3,6	2,7
2018	2 457	2 832	5 289	130	238	368	1,7	3,3	2,5
2019	2 764	3 001	5 765	112	212	324	1,4	2,8	2,1
2020	2 705	2 969	5 674	179	231	410	2,2	3,0	2,6

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Gmina Dobra charakteryzuje się relatywnie niskim poziomem bezrobocia. Od 2010 roku udział osób bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wzrastał, a największy odsetek, zgodnie z powyższą tabelą, nastąpił w latach 2012 i 2013. Następnie od roku 2014 zauważalny jest stopniowy spadek, który doprowadza w roku 2019 do osiągnięcia wartości na poziomie 2,1%. Z kolei w roku 2020 nastąpił zauważalny wzrost bezrobocia do wartości 2,6%, do którego przyczyniła się pandemia koronawirusa.

Jednak spadek bezrobocia na przestrzeni lat, jaki osiągnęła gmina Dobra z pewnością jest pochodną dogodnej lokalizacji gminy. Położona jest bowiem na zachodniej granicy kraju z Niemcami oraz w pobliżu Szczecina, a przez gminę przebiega droga krajowa nr 10. Te czynniki sprawiają, że dojazd do pracy oraz jest dogodniejszy oraz coraz więcej pracodawców na siedziby swoich działalności wybiera właśnie gminę Dobra i jego okolice.

## 7.2. Mieszkalnictwo

Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Dobra w latach 2010-2020 zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Zasoby mieszkaniowe gminy Dobra w latach 2010-2020 – stan na koniec grudnia

Lata	liczba mieszkań		liczba izb	powierzchnia użytkowa mieszkań (m <sup>2</sup> )	
	ogółem	własność gminy		ogółem	własność gminy
2010	6 590	b.d	37 185	878 223	b.d
2011	6 950	b.d	38 813	917 836	b.d
2012	7 302	b.d	40 494	961 142	b.d
2013	7 532	14	41 683	994 851	660
2014	7 748	b.d	42 735	1 023 867	b.d
2015	8 016	14	44 119	1 060 069	660
2016	8 341	15	45 669	1 101 473	700
2017	8 634	b.d	47 112	1 137 703	b.d
2018	8 897	19	48 460	1 169 559	810
2019	9 148	b.d	49 753	1 197 084	b.d
2020	9 379	b.d	50 963	1 223 622	b.d

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

### Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Dobra na 1 osobę



Lata	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pow. [m <sup>2</sup> ]	53,0	52,4	52,4	51,5	50,8	50,8	51,0	50,5	49,8	49,3	48,8

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

W latach 2010 - 2020 widoczny jest systematyczny wzrost liczby mieszkań oraz powierzchni mieszkań. Pod względem własnościowym, mieszkania użytkowane w 2010 r. należą w ponad 99% do osób prywatnych. Wartość ta utrzymuje się do 2018 r. na stosunkowo stałym poziomie.

### 7.3. Oświata i wychowanie

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego dla roku 2020, na terenie gminy Dobra funkcjonowały 4 oddziały przedszkolne w szkołach oraz 9 przedszkoli, w tym 2 przedszkola prowadzone przez jednostki samorządu gminnego, które dysponowały łącznie 515 miejscami dla dzieci. Na szkolnictwo podstawowe natomiast składało się 5 szkół podstawowych.

- Publiczna Szkoła Podstawowa w Bezrzeczu,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. K. I. Gałczyńskiego w Dobrej,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Dołujach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Przyjaciół Dzieci w Mierzynie,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Rzędzinach.

### 7.4. Usługi zdrowia

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Dobra funkcjonują następujące przychodnie oraz poradnie:

- NZOZ Centrum Medyczne AGMED, ul. Grafitowa 4, Mierzyn,
- NZOZ Centrum Medyczne AGMED – Filia Dobra, ul. Graniczna 24a, Dobra,
- NZOZ Przychodnie Medycyny Rodzinnej – Filia Bezrzecze, ul. Górna 18b, Bezrzecze,
- NZOZ SALUS, ul. Daniela 32, Dołuje.

Lokalizacje wyżej wymienionych placówek zlokalizowane są w miejscowościach, które stanowią dominującą rolę w kontekście centralnych ośrodków usługowych w gminie Dobra.

### 7.5. Sport

W zakresie infrastruktury sportowej i rekreacyjnej na terenie gminy Dobra funkcjonują przede wszystkim sale gimnastyczne przy szkołach podstawowych, szlaki i ścieżki rowerowe na terenie gminy oraz tereny rekreacyjne, z których warto szczególnie podkreślić teren rekreacyjno-sportowy „Mierzynianka”. Ważnym obiektem sportowym w gminie Dobra jest również Orlik 2012. Na obszarze gminy Dobra działalność prowadzi 15 klubów/organizacji sportowych. Nazwy organizacji sportowych wraz z ich lokalizacją:

#### Wykaz organizacji sportowych

L.p.	Organizacja sportowa /Stowarzyszenie	Adres, lokalizacja
1.	Klub sportowy Ehrle Dobra	Na Stoku 4, 72-003 Dobra
2.	Karate Kyokushin HUSARIA - Dobra Dojo	Graniczna 31, 72-003 Dobra
3.	Koło Łowieckie Diana Szczecin	Wichrowe Wzgórze 12, 72-003 Dobra



L.p.	Organizacja sportowa /Stowarzyszenie	Adres, lokalizacja
4	Uczniowski Klub Sportowy Orzeł Dobra	Poziomkowa 5, 72-003 Dobra
5	Gminny Klub Sportowy Mierzyn	ul. Długa 20 C, 72-006 Mierzyn
6	Gminne Zrzeszenie Ludowe Zespoły Sportowe w Dobrej	ul. Grafitowa 57/5, 72-006 Dobra
7	Uczniowski Klub Sportowy Kolarstwa Kobiecego „Biedronki”	SP w Rzędzinach, 72-003 Dobra
8	Uczniowski Klub Sportowy Pony Club Płochocin	Płochocin 3, 72-003 Dobra
9	Uczniowski Klub Tańca Sportowego „Fabryka Marzeń”	ul. Welecka 4E, 72-006 Mierzyn
10	Klub Sportowy Wołczkowo-Bezrzecze „KS-WB”	ul. Łanowa 10c, 72-003 Wołczkowo
11	Klub Motocyklowy „MX YAMAHAS”	Stobno 18, 72-005 Dołuje
12	Ludowy Klub Turystyczno-Sportowy „Podróżnicy”	ul. Lubieszyńska 6, 72-006 Mierzyn
13	Klub Sportowy „Akademia Sportu Mierzyn”	ul. Spółdzielców 8K, 72-006 Mierzyn
14	Stowarzyszenie Sportowe „Akademia Tenisowa Family Garden”	ul. Daniela 19, 72-002 Dołuje
15	Stowarzyszenie kultury fizycznej „Dobra Dukes”	ul. Nagietkowa 21, 72-003 Dobra

Źródło: [www.policki.pl](http://www.policki.pl), [www.google.pl](http://www.google.pl), Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Dobra na lata 2017-2023

## 7.6. Kultura

Na terenie gminy Dobra w zakresie kultury funkcjonuje Gminne Centrum Kultur i Bibliotek w Dobrej, z siedzibą przy ul. Granicznej 31 w Dobrej. W zakresie działalności centrum na terenie gminy funkcjonują w niżej wymienionych obrębach następujące filie:

- Filia Bezrzecze – ul. Koralowa 61c,
- Filia Dobra – ul. Graniczna 31,
- Filia Dołuje – ul. Żubrza 7,
- Filia Rzędziny – Rzędziny 19,
- Filia Skarbimierzyce – Skarbimierzyce 17,
- Filia Stolec – Stolec 9,
- Filia Wąwelnica – Wąwelnica 5A,
- Filia Wołczkowo – ul. Lipowa 11a.

Centrum jest miejscem przyjaznym i otwartym. Celem ośrodka jest zapewnienie aktywnego spędzania czasu wolnego i samorealizacji w różnych dziedzinach sztuki i edukacji kulturalnej, między innymi takich jak: plastyka, taniec, teatr, joga, karate, zajęcia edukacyjno-rozwojowe, nauka języków obcych, nordic walking. Centrum prowadzi działalność przede wszystkim na terenie gminy, ale podejmuje również działania na poziomie ponadlokalnym. Zakres działań ośrodka skupia się na realizacji form edukacyjno-artystycznych, społeczno-kulturalnych oraz wychowaniu poprzez sztukę i animacją życia kulturalnego społeczności lokalnej. Proponowane aktywności mają na celu integrację lokalnej społeczności za pomocą działań kulturalnych. Istotnym zadaniem jest także profilaktyka społeczna, wychowanie dzieci i młodzieży poprzez sztukę. Instytucja prowadzi i podejmuje się organizacji takich działań jak np. imprezy plenerowe, „Dożynki”, „Dzień



dziecka”, festyny, imprezy noworoczne, wycieczki krajoznawcze, spotkania seniorów, wieczory z książką, warsztaty kreatywne i plastyczne, warsztaty kulinarne, warsztaty taneczno-muzyczne, wystawy, wernisaże, konkursy, turnieje, spotkania z ciekawymi ludźmi, wieczorki poetyckie, konkursy. spotkania opłatkowe i inne. Z ramienia GCKiB funkcjonują również cztery biblioteki na terenie gminy: w Dobrej, Dołujach, Mierzynie oraz w Wołczkowie. W bibliotekach oprócz zasadniczej funkcji jaką jest wypożyczalnia i czytelnia książek, podejmowane są również różnorodne poboczne aktywności tj. wystawy książek, spotkania autorskie, słuchowiska, kiermasze książek i inne.

### 7.7. Baza noclegowa

Baza noclegowa gminy Dobra jest zróżnicowana. Na obszarze gminy zlokalizowanych jest 5 obiektów noclegowych, przy czym 1 z nich funkcjonuje jako agroturystyka. Ta forma wypoczynku rozwija się w oparciu o zachowane gospodarstwa i układy zabudowy wiejskiej położone w dużym rozproszeniu w otoczeniu przyrody. Obiekty hotelowe znajdują się głównie w miejscowościach Dobra, Dołuje, Lubieszyn, Mierzyn i Wołczkowo. Szczegółowe informacje zawarte zostały w poniższej tabeli.

#### Baza noclegowa na terenie gminy Dobra

Lp.	Nazwisko i imię/nazwa	Adres
1.	Agroturystyka U Dyzia	Dobra, Rzędziny 26
2.	Hotel Pod Lipami	Dobra, Osiedle pod Lipami 23
3.	Hotel Sens	Dołuje, Lubieszyn 11 A
4.	Pokoje gościnne i noclegi	Wołczkowo, Słoneczna 15
5.	Noclegi dla pracowników	Wołczkowo, Słoneczna 8
6.	Hotel Nord	Mierzyn, ul. Lubieszynska 1

Źródło: [www.e-turysta.pl](http://www.e-turysta.pl), [www.trivago.pl](http://www.trivago.pl)

### 7.8. Inne usługi

Ze względu na fakt, iż gmina Dobra jest położona w pobliżu dużego miasta jakim jest Szczecin, to właśnie ono stanowi główne centrum usługowe dla mieszkańców. Na terenie samej gminy zlokalizowanych jest kilka marketów popularnych sieci dyskontowych (Biedronka, Netto), pojedyncze sklepy spożywcze oraz mniejsze lokale usługowe, zapewniające bieżące potrzeby lokalnej społeczności. W Dołujach funkcjonuje również targowisko.

Ponadto zlokalizowanych jest tam kilka bankomatów. Wśród pozostałych usług wyróżnić można usługi napraw pojazdów samochodowych czy firmy budowlane i sklepy z materiałami budowlanymi.

Obiekty gastronomiczne (kawiarnie, restauracje, bary, pizzerie) koncentrują się również głównie na terenie miasta Dobra, ale także w Bezrzeczu i Dołujach, czy przy przejściu granicznym w Wąwelnicy.

W zakresie placówek pocztowych, na terenie gminy Dobra znajdują się trzy placówki pocztowe: w Dobrej przy ulicy Szczecińskiej 18, w Dołujach przy ulicy Daniela 7 oraz w Mierzynie przy ulicy Weleckiej 26 .

Ponadto przygraniczne położenie gminy wpływa korzystnie na rozwój gospodarczy gminy w zakresie usług.

Na terenie gminy Dobra zlokalizowanych jest 6 parafii rzymsko-katolickich:

- Parafia p.w. Najświętszej Maryi Panny Matki Kościoła, Bezrzecze, ul. Kościelna 2,
- Parafia p.w. Urszuli Ledóchowskiej, Buk, Buk 33 (z kościołem filialnym p.w. św. Maksymiliana Marii Kolbego w Stolcu),
- Parafia p.w. Matki Bożej Królowej Świata, Dobra, ul. Klasztorną 1,
- Parafia p.w. Chrystusa Króla Wszechświata, Dołuje, ul. Daniela 18,



- Parafia p.w. Matki Boskiej Bolesnej, Mierzyn, ul. Welecka 17,
- Parafia p.w. Matki Boskiej Szkaplerznej, Wołczkowo, ul. Lipowa 36.

### 7.9. Działalność gospodarcza

Na terenie gminy Dobra z końcem 2020 r. było zarejestrowanych 5181 podmiotów gospodarki, z czego 5097 funkcjonowało w sektorze prywatnym. W tym czasie działało 982 spółek handlowych, z czego 65 z udziałem kapitału zagranicznego.

Spośród wszystkich sektorów gospodarki narodowej, najczęściej spotykaną formą działalności są przedsiębiorstwa należące do sekcji G, tj. z zakresu handlu hurtowego i detalicznego, napraw pojazdów samochodowych, w tym motocykli (16,9%). Do kolejnych najpowszechniejszych działalności należą: sekcja M, tj. działalność profesjonalna naukowa i techniczna (16,53%), sekcja Q, tj. opieka zdrowotna i pomoc społeczna (14,76%). Niewielki procent zajmują podmioty gospodarcze związane z rolnictwem, łowiectwem i leśnictwem (0,55%).

#### Podmioty gospodarki narodowej\* w rejestrze REGON – stan w dniu 31.12.2020 r.

Gmina	Ogółem	Sektor		Z ogółem				
		publiczny	prywatny	Spółki handlowe		Spółdzielnie	Fundacje, stowarzyszenia i organizacje społeczne	Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą
				razem	w tym z udziałem kapitału zagranicznego			
Dobra	5181	19	5097	982	65	3	82	4379

\*bez osób prowadzących gospodarstwa indywidualne rolne

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS.

#### Osoby fizyczne\* prowadzące działalność gospodarczą według wybranych sekcji – stan w dniu 31.12.2020 r.

Gmina	Ogółem	W tym						
		rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo	przetwórstwo przemysłowe	budownictwo	handel i naprawa pojazdów samochodowych	działalność profesjonalna naukowa i techniczna	opieka zdrowotna i pomoc społeczna	pozostałe sekcje
Dobra	4379	24	310	518	741	724	647	1841

\*bez osób prowadzących gospodarstwa indywidualne rolne

Dane: Bank Danych Lokalnych, GUS.

### 7.10. Bezpieczeństwo ludności i jej mienia

W zakresie zapewnienia bezpieczeństwa ludności i jej mienia właściwymi jednostkami są organy policji, straży pożarnej i pogotowia ratunkowego.

Na terenie gminy Dobra funkcjonuje Komisariat Policji w Mierzynie przy ulicy Weleckiej 2. Ponadto w gminie stacjonują 2 jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Dobrej i w Wołczkowie.

Do potencjalnych zagrożeń na terenie gminy Dobra można zaliczyć m.in.:

- zagrożenia pożarowe (w tym zagrożenia kompleksów leśnych);
- zagrożenia komunikacyjne – zagrożenia w transporcie drogowym i kolejowym (może dojść podczas transportu materiałów niebezpiecznych - w wyniku kolizji drogowej bądź kolejowej, a także wskutek rozszczelnienia cystern kolejowych lub autocystern);
- katastrofy, awarie i niekontrolowane przenikanie różnych substancji do środowiska naturalnego;
- skażenie toksycznymi środkami przemysłowymi - transport substancji niebezpiecznych,
- zanieczyszczenie chemiczne lub biologiczne w wyniku klęsk żywiołowych (susze, huragany, intensywne opady);





– inne miejscowe zagrożenia.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138) w zależności od określonej w nim ilości i rodzajów substancji niebezpiecznych zakłady przemysłowe możemy zakwalifikować do zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Jednocześnie rozporządzenie to, wchodząc w życie w dniu 15 lutego 2014 r., zmienia Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 9 kwietnia 2002 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. Nr 58, poz. 535 oraz z 2006 r. Nr 30, poz. 208). Teren gminy Dobra znajduje się w zasięgu oddziaływania strefy zagrożenia jednego z reprezentatywnych zdarzeń awaryjnych, co zostało wskazane w Raporcie o bezpieczeństwie sporządzonym dla zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – Grupa Azoty Zakłady Chemiczne Police Sp. z siedzibą przy ul. Kuźnickiej 1 w Policach i dotyczy toksyczności substancji niebezpiecznej. Północno-wschodnia część gminy Dobra znajduje się w zasięgu oddziaływania toksycznej chmury amoniaku dla przyjętego scenariusza A5 (F-2), którego zasięg ustalono na odległość 13 600 m. Raport o bezpieczeństwie wskazuje jednocześnie, że stężenie amoniaku na terenie objętym zakresem studium nie stanowi bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i życia przy czasie narażenia do 30 min.

## 8. SYSTEM KOMUNIKACYJNY

### 8.1. Infrastruktura drogowa

W Gminie Dobra sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: krajowa nr 10 oraz drogi powiatowe i gminne. Ponadto w kontekście komunikacji istotnym faktem jest budowa Zachodniej Obwodnicy Szczecina w ciągu S6, która ma łączyć gminę z drogami szybkiego ruchu tzn. autostradą A-6, a od strony północnej poprzez przeprawę Police-Święta podłączona będzie do drogi ekspresowej S-3 oraz S-6. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszy ruch transportowy odbywa się przez drogę krajową nr 10, która prowadzi do przejścia granicznego Lubieszyn-Linken i łączy gminę z miastem Szczecin. Ponadto do jednej z najbardziej eksploatowanych dróg w gminie zalicza się odcinek w Bezzreczu (ul. Korolowa i Górna), droga z Dobrej w kierunku Głębokiego. Na podstawowy system komunikacji gminy Dobra składają się:

#### Drogi krajowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
10	Lubieszyn – Linken

Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

#### Drogi powiatowe:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
0609Z	Rędziny – Buk
0615Z	Buk – Lubieszyn
0617Z	Dobra – Lubieszyn



<b>0607Z</b>	Szczecin – Dobieszczyn
<b>0611Z</b>	Dobra – Bartoszewo
<b>0618Z</b>	Wąwelnica – Dołuje
<b>0619Z</b>	Kościno – Dołuje
<b>0620Z</b>	Dołuje – Przecław
<b>0610Z</b>	Grzeczynica – Płochocin
<b>0612Z</b>	Rzędziny – Łęgi
<b>0622Z</b>	Stobno – Mierzyn
<b>0608Z</b>	Stolec – Rzędziny
<b>0616Z</b>	Bezrzecze – Wołczkowo

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego

Pełny wykaz dróg gminnych znajduje się w uchwale Nr XXXV/471/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r. w sprawie zaliczenia ulic i dróg do kategorii dróg gminnych na terenie gminy Dobra. Na obszarze gminy istnieją również drogi niezaliczone do żadnej z wymienionych kategorii. Są to drogi niepubliczne. Budowa, utrzymanie, finansowanie zadań i oznakowanie tych dróg należy do zarządcy terenu. Niektóre z tych dróg, jak również niektóre ulice w sołectwie Dobra mają ulepszoną nawierzchnię.

## 8.2. Infrastruktura kolejowa

W latach 1897 – 1973 istniała stacja kolejowa „Dobra Szczecińska”, jednak została ona zamknięta i w 1987 całkowicie rozebrana. Obecnie gmina Dobra nie posiada bezpośrednich połączeń kolejowych. Główny węzeł kolejowy jest w Szczecinie.

Przez teren gminy przebiegają linie kolejowe nr 408 Szczecin Główny – Stobno Szczecińskie oraz linia kolejowa nr 429 Stobno Szczecińskie – Dołuje.

## 8.3. Infrastruktura rowerowa

Szlaki pieszo-rowerowe przebiegające przez teren gminy Dobra o charakterze turystycznym zostały omówione w pkt. 6 Studium i są one połączone z najważniejszymi atrakcjami gminy.

Za dobrze rozwinięte ciągi pieszo-rowerowe można uznać szlaki w miejscowościach Dobra i Mierzyn.

## 9. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 9.1. Zaopatrzenie w wodę

Źródło zaopatrzenia mieszkańców gminy Dobra w wodę przeznaczoną do spożycia stanowią następujące wodociągi:

- wodociąg Wołczkowo obsługujący miejscowość Wołczkowo o produkcji wody 34 248 m<sup>3</sup>/rok;
- wodociąg Dołuje obsługujący miejscowości Dołuje, Wąwelnica, Redlica, Kościno, Lubieszyn o produkcji wody 151 717m<sup>3</sup>/rok;



- wodociąg Grzeczynica obsługujący miejscowości Grzeczynica, Łęgi, Rzędziny, część miejscowości Dobra, Stolec, Płochocin i Sławoszewo o produkcji wody 156 917 m<sup>3</sup>/rok;
- wodociąg Dobra obsługujący część miejscowości Dobra o produkcji wody 12 500 m<sup>3</sup>/rok;
- wodociąg Skarbimierzycy obsługujący miejscowości Skarbimierzycy i Mierzyn o produkcji wody 112 907 m<sup>3</sup>/rok;
- wodociąg Bezrzecze obsługujący miejscowość Bezrzecze o produkcji wody 83 516 m<sup>3</sup>/rok;
- wodociąg Buk obsługujący miejscowość Buk o produkcji wody 3 450 m<sup>3</sup>/rok.

Miejscowości Bezrzecze i Mierzyn częściowo zaopatrywane są w wodę z sieci wodociągowej miasta Szczecina. W Grzeczynicy znajduje się ujęcie, którego produkcja wody zapewnia zaopatrzenie dla Dobrej, Stolca, Rzędzin, Łęgów i Sławoszewa. Studnie tego ujęcia zabezpieczone są strefą ochrony bezpośredniej oraz pośredniej, zgodnie z rozporządzeniem nr 12/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie. 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 w Dobrej wspomagane jest pracą komunalnego ujęcia o wydajności 52m<sup>3</sup>/h. Ujęcie to również nie posiada 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. Dla tego ujęcia ustanowiona została strefa ochronna obejmująca wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej. Ujęcie w Skarbimierzycach zaopatruje w wodę Skarbimierzycy i Mierzyn. Brak ustanowionej strefy ochronnej dla tego ujęcia. Na terenie gminy zlokalizowane są również ujęcia zaopatrujące poszczególne miejscowości (wodociągi zbiorowe): Wołczkowo i Bezrzecze. Oba te ujęcia powinny być rozbudowane i opracowane dla nich łącznie strefy ochronne.

Część obszaru gminy położona jest w strefie ochronnej pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie.

Według danych GUS na 2021 r., długość czynnej sieci rozdzielczej wynosiła 184,2 km i zaopatrywała 98,4% mieszkańców gminy. Nowa zabudowa sukcesywnie przyłączana jest do sieci wodociągowej.

## 9.2. Gospodarka ściekowa

Na terenie gminy Dobra zlokalizowane są dwie oczyszczalnie ścieków w Lubieszynie i w Redlicy. W Lubieszynie znajduje się oczyszczalnia ścieków typu „Bioclere” o wydajności  $Q=80\text{m}^3/\text{d}$ , której odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest Mała Gunia. Z kolei oczyszczalnia ścieków w Redlicy to oczyszczalnia gminna o docelowej przepustowości 8000 m<sup>3</sup>/d. Na terenie gminy realizowany jest program kanalizacji, który zakłada, że ścieki z obszaru gminy będą kierowane siecią grawitacyjno-tłoczną na oczyszczalnię ścieków w rejonie Redlicy. Do tej oczyszczalni ma być podłączona większość miejscowości. Z własnej oczyszczalni będzie korzystała część Lubieszyna (rejon przejścia granicznego), z pozostałych obszarów ścieki odprowadzane są do oczyszczalni w Redlicy. Oczyszczalnia w Redlicy powinna osiągnąć docelowo przepustowość 8000 m<sup>3</sup>/d.

Według danych GUS na 2021 r., w gminie ponad 87,5% ogółu ludności korzysta z sieci kanalizacyjnej. W 2021 r. według danych GUS długość czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie Dobra wynosiła 255,8 km.

Ścieki sanitarne z terenu Bezrzecza oraz Mierzyna odprowadzane są do systemu kanalizacji miasta Szczecina. Do kanalizacji deszczowej odprowadzane są wody opadowe i roztopowe z części utwardzonych dróg na obszarze gminy, której ujście stanowią istniejące strumienie i rowy. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne. Z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

## 9.3. Gospodarka odpadami



Zgodnie z ustawą z dnia 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadzono wzorowany na rozwiązaniach stosowanych w innych krajach Unii Europejskiej system gospodarowania odpadami komunalnymi. Zakłada on, że samorząd decydujący o wszystkich sprawach ważnych dla lokalnej społeczności odpowiada również za odebranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych. Dlatego ustawa zobowiązuje gminy do zorganizowania kompleksowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z zapisami ustawy oraz miejscowymi uwarunkowaniami. Nowy system zaczął funkcjonować 1 lipca 2013 r.

W Gminie Dobra odpady zbierane są m. in. przez firmę JUMAR i trafiają na składowisko w Dalszem, gdzie są unieszkodliwiane włącznie z biodegradowalnymi. Pozostałe firmy wywozowe przekazują odpady do Zakładu Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych Leśno Górne. Na terenie ZO i SOK w Leśnie Górnym funkcjonuje kompostownia odpadów.” Odbiorem odpadów komunalnych na terenie gminy Dobra zajmują się specjalistyczne firmy. Odpady te odbierane są jako zmieszane lub zbierane selektywnie. Gminny punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) znajduje się w miejscowości Dobra, przy ulicy Zwierzynieckiej 4. Został on oddany do użytku w 2018 roku. W tym miejscu właściciele nieruchomości w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi mają możliwość oddania tzw. odpadów problemowych takich jak szkła okienne, meble, styropian, sprzęt elektryczny i elektroniczny, świetlówki, baterie, opony, przeterminowane leki i chemikalia, opakowania po farbach i lakierach, zużyte baterie i akumulatory, i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe. Jego budowa była możliwa dzięki pozyskaniu dofinansowania z Funduszy Europejskich w ramach działania 2.2 Gospodarka odpadami komunalnymi, Oś priorytetowa II programu operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Cyklicznie na terenie gminy organizowane są również zbiórki odpadów wielkogabarytowych, zużytego sprzętu elektronicznego i elektrycznego, w ramach których mieszkańcy mogą oddawać odpady do podstawionych do tego celu kontenerów.

#### **9.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa**

Na obszarze gminy Dobra, objętym studium znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV relacji Krajnik – Glinki, wzdłuż której należy nadal uwzględniać pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach) dla którego obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

1) w pasie technologicznym linii:

- ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
  - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
  - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego i okresowego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych;
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej powyżej 3,0m.

2) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.

3) Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.



- 4) Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
- 5) Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii. Minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej 220 kV, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od trasy osi linii, wynosi trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej pod warunkiem zamontowania na liniach czynnej ochrony przeciwdrganiowej lub wynoszącej pięciokrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej bez takiej ochrony.

### 9.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na obszarze gminy Dobra znajduje się następująca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej):

- a. linie napowietrzne 110 kV relacji:
  - GPZ Gumieńce (GUM) - GPZ Polmo (PMO) na odcinku od słupa 31 do słupa 20 linia dwutorowa, drugi tor relacji GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Redlica (RLA),
  - GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Redlica (RLA) na odcinku od słupa 31 do słupa 20 linia dwutorowa, drugi tor relacji GPZ Gumieńce (GUM) – GPZ Polmo (PMO),
  - GPZ Redlica (RLA) – GPZ Glinki (GLN) na odcinku od słupa numer 12/102 do słupa 35/125 linia dwutorowa; drugi tor (220 kV) relacji GPZ Glinki (GLN) – GPZ Krajnik (KRA) oraz konstrukcje wsporcze, będące własnością PSE,
  - GPZ Gumieńce (GUM) - GPZ Pomorzany (POM),
- b. stacja elektroenergetyczna 110 kV GPZ Redlica (RLA),
- c. linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN – 15 kV),
- d. linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn – 0,4 kV),
- e. stacje elektroenergetyczne SN/nn,
- f. infrastruktura teletechniczna (kable teletechniczne ziemne, kanalizacja teletechniczna, światłowody).

Aktualnie gmina Dobra zasilana jest siecią napowietrzną średniego napięcia (15 kV) z systemu energetycznego miasta Szczecina. Część linii SN ma powiązania z sieciami gmin sąsiednich, stwarzając w ten sposób możliwość dwustronnego zasilania.

Na obszarze gminy Dobra zlokalizowanym jest około 150 stacji transformatorowych 15/0,4 kV i ich ilość ciągle wzrasta.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się poprzez stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV (Główny Punkt Zasilania - GPZ) oraz przez sieć SN-15 kV i nn-0,4 kV w sposób bezpośredni. Na terenie gminy znajduje się jedna stacja transformatorowo-rozdzielcza 110 kV (GPZ) Redlica.

Gospodarstwa domowe oraz mniejsze podmioty gospodarcze obsługiwane są poprzez linie nn, natomiast większe przedsiębiorstwa za pośrednictwem linii SN.

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla WN – 110kV – 22,0m. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

### 9.6. Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz

Gmina Dobra zasilana jest gazem przewodowym średniego ciśnienia z miasta Szczecina. Gazyfikacją przewodową objęta jest większość miejscowości. Obecnie jedynie Płochocin i Bolkowo nie posiadają doprowadzonego gazu.



Przez teren gminy Dobra nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia.

Wg danych GUS, w 2020 r. ponad 90% mieszkańców gminy korzystało z sieci gazowej. Usługi dystrybucji paliwa gazowego świadczone są przez Polską Spółkę Gazownictwa i obejmują teren miejscowości: Bezrzecze, Buk, Dobra, Dołuje, Grzepnica, Kościno, Lubieszyn, Łęgi, Mierzyn, Redlica, Rzędziny, Skarbimierzyce, Sławoszewo, Stolec, Wąwelnica, Wołczkowo.

Powszechne stosowanie gazu do celów grzewczych ma ogromne znaczenie dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery z tradycyjnych źródeł energii, zwłaszcza paliw stałych.

### **9.7. Rurociągi naftowe**

Przez teren gminy Dobra nie przebiegają rurociągi naftowe.

### **9.8. Infrastruktura teletechniczna**

Gmina Dobra wyposażona jest w łączność telekomunikacyjną i znajduje się w zasięgu stacji bazowych wszystkich operatorów telefonii bezprzewodowej oraz sieci światłowodowej.

W miarę potrzeb systematycznie rozwijać się będzie sieć telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej. Stacje telefonii komórkowej i inne instalacje radiokomunikacyjne mogą być lokalizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych z uwzględnieniem ochrony przyrody i krajobrazu oraz ochrony przed negatywnym oddziaływaniem promieniowania elektromagnetycznego na ludzi. Istniejąca sieć pozwala na rozwój dodatkowych usług telekomunikacyjnych oraz internetowych.

### **9.9. Energia odnawialna**

Do źródeł energii odnawialnej należą:

- energia biomasy,
- promieniowanie słoneczne,
- energia wiatru,
- energia spadku wody,
- geotermia (ciepło z wnętrza ziemi).

Przy pomocy odpowiednich technologii, energię ze źródeł odnawialnych przetwarza się w postać najbardziej przydatnej dla człowieka - jako energię elektryczną i ciepłą. Niemniej jednak efektywność tych źródeł nie jest jednakowa i zależy od lokalnych warunków środowiska geograficznego.

Na terenie gminy Dobra brak jest elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych.

### **9.10. Energetyka ciepła**

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

## **10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO STRATEGII ROZWOJU SZCZECIŃSKIEGO OBSZARU METROPOLITANEGO I ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, uchwalony przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Uchwałą Nr XVII/214/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r., jest



opracowaniem o charakterze regionalnym, stanowi integralny element szeroko pojętego planowania strategicznego w zakresie przestrzennej koordynacji działań, formułuje cele gospodarowania przestrzenią województwa i zasady jej kształtowania oraz określa kierunki polityki przestrzennej w długiej perspektywie. Z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego należy uwzględnić następujące zapisy:

#### **W zakresie „Wzmacniania powiązań zewnętrznych województwa”**

Kierunek - Rozwój współpracy transgranicznej z Republiką Federalną Niemiec w dziedzinie planowania przestrzennego i polityki regionalnej

- a) zalecenie: Wzmocnienie międzyregionalnej i transgranicznej współpracy w dorzeczu Odry,
- b) zalecenie: Współpraca z Meklemburgią-Pomorzem Przednim i Brandenburgią w zakresie zagospodarowania turystycznego obszarów przygranicznych Dolnej Odry i Zalewu Szczecińskiego.

#### **W zakresie „Ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego ”**

Kierunek - Zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i przeciwdziałanie negatywnym skutkom antropopresji:

- c) zalecenie: Zachowanie odmienności typów krajobrazów: ochrona krajobrazów na terenach silnej antropopresji,
- d) zalecenie: Zrównoważenie i dostosowanie rozwoju przestrzennego na obszarach rekreacyjno-wypoczynkowych strefy brzegowej Bałtyku, Zalewu Szczecińskiego i pojezierzy do warunków i stanu środowiska przyrodniczego:
  - rozdzielanie przestrzeni między jednostkami osadniczymi przez wprowadzanie terenów zielonych,
  - niedopuszczenie do nadmiernej koncentracji struktur osadniczych,
  - prowadzenie monitoringu chłonności turystycznej poszczególnych ekosystemów,
  - rezerwowanie terenów na systemy parkingów strategicznych;
- e) zalecenie: Tworzenie warunków sprzyjających funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych poprzez zapewnienie migracji zwierząt z ominięciem barier antropogenicznych, w szczególności komunikacyjnych,
- f) zalecenie: Utrzymanie i tworzenie zielonych pierścieni wokół miast wraz z utrzymaniem i przywróceniem drożności miejskich systemów ciągów ekologicznych

Kierunek - Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom klimatycznym oraz ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery

- a) ustalenie: Zwiększenie obszarów zieleni na terenach zurbanizowanych,
- b) ustalenie: Zwiększanie retencji wód na obszarach zurbanizowanych przez: ustanowienie zwiększania retencji, jako priorytetu projektowania systemów kanalizacji deszczowej, wykorzystywanie zagłębień i oczek wodnych do retencji, zwiększanie powierzchni biologicznie czynnej, przeciwdziałanie zasklepianiu gruntu, w tym poprzez zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych, wprowadzenie wtórnego wykorzystania wód w celach gospodarczych, zwłaszcza na terenach przeznaczonych pod funkcje usługowe i produkcyjne,
- c) zalecenie: Rozwój pozyskiwania energii odnawialnej,

Kierunek - Ochrona i racjonalne korzystanie z zasobów wód powierzchniowych i podziemnych

- a) ustalenie: Ochrona udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr: 122,



- b) ustalenie: Budowa lub modernizacja urządzeń wodnych małej retencji,
- c) zalecenie: Odtworzenie i ochrona istniejących systemów wodno-błotnych w celu polepszenia stosunków wodnych,
- d) zalecenie: Zahamowanie wzrostu eutrofizacji poprzez ograniczenie wpływu substancji biogenicznych (azot i fosfor),
- e) zalecenie: Budowa kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy nad brzegami akwenów.

Kierunek - Ochrona powierzchni ziemi i racjonalne wykorzystanie gleb

- a) zalecenie: Wykluczenie obszarów osuwiskowych i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych z zainwestowania i użytkowania osadniczego,
- b) zalecenie: Pozostawienie obszarów osuwiskowych i obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych dla użytkowania leśnego (jako lasy glebochronne), pastwiskowego (ekstensywny wypas) lub ekologicznego (naturalna sukcesja),
- c) zalecenie: Ochrona gleb wysokiej jakości przez nierolniczym wykorzystaniem,
- d) zalecenie: Zalesienia gruntów nieprzydanych dla innych celów z zachowaniem ochrony siedlisk przyrodniczych,
- e) zalecenie: Wprowadzenie zadrzewień śródpolnych służących ochronie gleb przed erozją wietrzną oraz poprawie stosunków mikroklimatycznych i biocenotycznych,
- f) zalecenie: Uwzględnianie osuwisk oraz obszarów narażonych na osuwiska w aktualizowanych dokumentach planistycznych.

Kierunek - Wykorzystanie kopalin uwzględniające potrzeby gospodarcze oraz ochronę środowiska

- a) ustalenie: Ochrona udokumentowanych złóż kopalin niezagospodarowanych, służąca potrzebom ich przyszłej eksploatacji,
- b) zalecenie: Projektowanie kopalni odkrywkowych z uwzględnieniem minimalizacji wpływu na krajobraz,
- c) zalecenie: Likwidacja i rekultywacja nielegalnych wyrobisk.

Kierunek - Ochrona i powiększenie powierzchni obszarów leśnych oraz zadrzewionych

- a) zalecenie: Prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- b) zalecenie: Stopniowa przebudowa drzewostanu w celu dostosowania struktury lasu do istniejących warunków siedliskowych,
- c) zalecenie: Wprowadzanie drzewostanów mieszanych,
- d) zalecenie: Zapewnienie nienaruszalności lasów ochronnych.

Kierunek - Zachowanie różnorodności biologicznej i rozwój systemu obszarów chronionych oraz jego integracja z systemami pozaregionalnymi

- a) zalecenie: Projekty w zakresie tworzenia centrów ochrony różnorodności biologicznej na obszarach miejskich i pozamiejskich w oparciu o gatunki rodzime, np. banki genowe, parki miejskie, ogrody botaniczne, ekoparki,
- b) zalecenie: Ujednolicenie zasad gospodarowania i doprowadzenie do spójności przestrzennej form ochrony przyrody z sąsiednimi województwami i przylegającymi obszarami po stronie niemieckiej,
- c) zalecenie: Ochrona i monitoring siedlisk przyrodniczych i gatunków objętych ochroną,
- d) zalecenie: Zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych,





- e) zalecenie: Edukacja ekologiczna oraz rozwój infrastruktury dydaktycznej i turystycznej w lasach oraz na terenach objętych ochroną,
- f) zalecenie: Zachowanie siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków na terenach podmokłych, w dolinach rzecznych, zbiornikach wodnych oraz strefie przybrzeżnej i na terenach zmeliorowanych w stanie niepogorszonym,
- g) zalecenie: Renaturyzacja i rekultywacja jezior oraz cieków.

#### **W zakresie „Rozwoju potencjału ludnościowego”**

##### Kierunek - Dostosowanie do zmian demograficznych

- a) zalecenie: Adaptacja przestrzenna, komunikacyjna, instytucjonalna, usługowa i społeczna miejscowości do zmiany struktury wiekowej ludności.

#### **W zakresie „Przekształcenia sieci osadniczej”**

##### Kierunek - Rozwój i poprawa powiązań głównych biegunów wzrostu województwa (SOM i KKBOF) zdolnych do konkurowania w przestrzeni krajowej i europejskiej

- a) zalecenie: Wsparcie powiązań wewnętrznych między głównymi biegunami wzrostu SOM i KKBOF,
- b) zalecenie: Zapewnienie usług podstawowych w ośrodkach lokalnych, w celu ograniczenia transportochłonności układu osadniczego (SOM i KKBOF),
- c) zalecenie: Planowanie zintegrowane w całych obszarach funkcjonalnych,
- d) zalecenie: Zahamowanie i przeciwdziałanie zjawiskom niekontrolowanej suburbanizacji.

##### Kierunek - Rozwój policentrycznej sieci osadniczej województwa, umożliwiającej procesy dyfuzji rozwoju z biegunów wzrostu do pozostałych ośrodków i poprawę spójności przestrzennej wewnątrz województwa

- a) zalecenie: Stworzenie warunków do efektywnego zarządzania zrównoważonym rozwojem na obszarach wiejskich oraz do promowania idei partnerstwa miejsko-wiejskiego, w celu pobudzenia kontaktów i współpracy z sąsiadującymi obszarami miejskimi,
- b) zalecenie: Rewitalizacja obszarów wiejskich i wsparcie pozarolniczych funkcji wsi.

#### **W zakresie „Ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego”**

##### Kierunek - Zahamowanie degradacji obiektów zabytkowych i dóbr kultury współczesnej, poprawa ich stanu i sposobu wykorzystania:

- a) zalecenie: Ochrona zabytków przed instalowaniem nośników reklamowych oraz nieprawidłową termomodernizacją,
- b) zalecenie: Rewaloryzacja i rewitalizacja zespołów parkowo-pałacowo-folwarcznych,
- c) zalecenie: Zachowanie i odtworzenie historycznych założeń parkowych i cmentarzy,
- d) zalecenie: Wykluczenie lokalizacji inwestycji wielkokubaturowych, wieloprzestrzennych, dominat wysokościowych z obszarów zapewniających ekspozycję sylwetek historycznych jednostek osadniczych oraz dominant krajobrazowych.

##### Kierunek - Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego

- a) zalecenie: Uwzględnienie w polityce gmin obszarów zwaloryzowanych jako spełniających kryteria parków kulturowych: PK12 „Stolec”,
- b) zalecenie: Utrzymanie zasad kompozycji przestrzenno-architektonicznej i jej różnorodności na terenach



- poszczególnych parków kulturowych,
- c) zalecenie: Ochrona elementów kulturowych: obiektów budowlanych, komponowanej zieleni, stanowisk archeologicznych oraz przyrodniczych, tworzących specyfikę obszaru parków kulturowych,
  - d) zalecenie: Zakaz wprowadzania na terenach obszarów wyznaczonych pod parki kulturowe elementów i form zagospodarowania degradujących krajobraz,
  - e) zalecenie: Utrzymanie zasad kompozycji przestrzenno-architektonicznej i jej różnorodności na terenach potencjalnych parków kulturowych,
  - f) zalecenie: Opracowanie i upowszechnianie regionalnych katalogów historycznej zabudowy i zagospodarowania terenu, wdrażanie ich do stosowania przez odpowiednie zapisy w prawie miejscowym,
  - g) zalecenie: Studium przebiegu dróg o szczególnych walorach krajobrazowych jako wytyczne do wskazań i budowy systemu turystycznych tras komunikacyjnych regionu,
  - h) zalecenie: Uwzględnianie w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego ochrony układów urbanistycznych i ruralistycznych wpisanych i wskazanych do wpisania do rejestru zabytków wraz z obowiązkiem sporządzania dla nich planów miejscowych,
  - i) zalecenie: Utrzymanie i eksponowanie otwarć krajobrazowych, punktów widokowych, miejsc ekspozycji wartościowych krajobrazów kulturowych i przyrodniczych,
  - j) zalecenie: Ochrona zielonych pierścieni i włączanie średniowiecznych fortyfikacji miejskich do planowanych tras turystycznych,
  - k) zalecenie: Rewaloryzacja i rewitalizacja zespołów parkowo-pałacowo-folwarcznych,
  - l) zalecenie: Rewitalizacja zabytkowych układów przestrzennych, urbanistycznych i ruralistycznych.

#### **W zakresie „Rozwoju infrastruktury społecznej”**

##### Kierunek - Poprawa standardu zasobów mieszkaniowych i procesu rozwoju mieszkalnictwa

- a) zalecenie: Rewitalizacja tkanki mieszkaniowej i przestrzeni publicznych,
- b) zalecenie: Ograniczanie ekspansji zabudowy na obszary podmiejskie niezurbanizowane,
- c) zalecenie: Kształtowanie zabudowy w formie zwartych ośrodków satelitarnych wokół dużych miast oraz spójnych i całościowych zespołów urbanistycznych,
- d) zalecenie: Wykorzystanie aktywności deweloperskiej dla kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej, kreowanie przestrzeni publicznych, wewnątrz urbanistycznych itp.,
- e) zalecenie: Podnoszenie jakości i atrakcyjności zabudowy mieszkaniowej w miastach oraz uzupełnianie deficytów w podstawowe usługi społeczne i infrastrukturę rekreacyjną na poziomie osiedli.

#### **W zakresie „Wzrostu i rozwoju gospodarczego”**

##### Kierunek - Wzrost aktywności ekonomicznej i poziomu innowacyjności w gospodarce województwa:

- a) zalecenie: Przekształcanie terenów przemysłowych w strefy wielofunkcyjne z możliwością zachowania działalności gospodarczej.

##### Kierunek - Wspieranie wzrostu gospodarczego poprzez rozwój turystycznego potencjału endogenicznego województwa:

- a) ustalenie: Budowa Sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego (zgodnie Koncepcją sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego).

##### Kierunek - Wykorzystanie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej województwa do rozwoju gospodarki



żywnościowej i produkcji specjalistycznej

- a) zalecenie: Ochrona gleb wysokiej jakości przed nierolniczym wykorzystaniem,
- b) zalecenie: Ochrona gleb przed zanieczyszczeniem, zmniejszaniem produktywności i naruszaniem warunków wodnych,
- c) zalecenie: Zwiększenie zasobów wód powierzchniowych dla celów rolniczych poprzez poprawę zdolności retencyjnych na obszarach o deficytach wód powierzchniowych,
- d) zalecenie: Zalesianie gruntów o niskiej produktywności rolnej

**W zakresie „Poprawy zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego”**

Kierunek - Wzmacnianie i kształtowanie systemu ponadregionalnych i transgranicznych powiązań drogowych województwa:

- a) ustalenie: Budowa zachodniego drogowego obejścia Szczecina w relacji węzeł Goleniów na S3/S6 wraz z przeprawą tunelową Police-Święta do A6 w klasie S,
- b) zalecenie: Przebudowa drogi krajowej nr 10 do parametrów klasy GP (odcinek: granica państwa/Lubieszyn-granica m. Szczecina i dalej w granicach miasta w rejonie ulic Łukasieńskiego i Ku Słońcu),
- c) zalecenie: Ocena i weryfikacja przebiegu projektowanych obwodnic w stosunku do centrów miast, pod kątem obszarów obsługi oraz walorów krajobrazowych i środowiskowych.

Kierunek Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych

- a) ustalenia: Modernizacja linii 408 i 409 (z elektryfikacją i budową drugiego toru); rozwój powiązań z Berlinem i Europą Zachodnią;
- b) ustalenie: Budowa kolejowego zachodniego obejścia Szczecina.

Kierunek - Rozwój transportu zbiorowego:

- a) ustalenie: Budowa miejsca przesiadkowego na skrzyżowaniu ulic Na Świdwie i Wschodniej w miejscowości Łęgi.

**W zakresie: „Rozbudowy infrastruktury technicznej, poprawy gospodarki wodno-ściekowej, rozwoju energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenia dostępności cyfrowej”**

Kierunek - Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

- a) ustalenie: Bezpieczeństwo aglomeracji szczecińskiej na poziomie napięcia 220 kV: budowa linii Pomorzany-nacęcie linii Krajnik Glinki, przebudowa linii Krajnik-Glinki po nowej trasie, modernizacja linii Morzyczyn-Reclaw, modernizacja linii Krajnik-Morzyczyn, modernizacja linii Morzyczyn-Police – etap II,
- b) ustalenie: Budowa, przebudowa i modernizacja sieci dystrybucyjnej wysokiego napięcia WN-110 kV,
- c) zalecenie: Budowa linii dystrybucyjnych wysokiego napięcia WN-110 kV: Reclaw-Stepnica-Łozienica,
- d) zalecenie: Rezerwowanie korytarzy dla skablowania elektroenergetycznych linii najwyższych i wysokich napięć.

Kierunek - Budowa i rozbudowa sieci gazowych:

- a) ustalenie: Budowa i rozbudowa sieci dystrybucyjnej średniego ciśnienia z uwzględnieniem możliwości przesyłu gazu do celów grzewczych.

Kierunek - Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz rozwój systemu rozproszonych źródeł energii



- a) zalecenie: Budowa farm fotowoltaicznych,
- b) zalecenie: Budowa, rozbudowa i modernizacja sieci energetycznych umożliwiające przyłączenia powstających instalacji odnawialnych źródeł energii.

Kierunek - Zahamowanie wzrostu i obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego oraz przeciwdziałanie skutkom suszy

- a) zalecenie: Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, należy wykluczać zabudowę (z wyjątkiem infrastruktury technicznej).

#### **W zakresie: „Rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa”**

Kierunek - Utrzymanie, funkcjonowanie i rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa

- a) ustalenie: Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych i administracji rządowej (dla obszarów morskich) rozmieszczenia i bezkolizyjnego funkcjonowania obszarów, obiektów i urządzeń infrastruktury służącej obronności i bezpieczeństwu państwa (tereny zamknięte wraz z ich strefami ochronnymi) przy uwzględnieniu wytycznych Strategii Bezpieczeństwa Narodowego RP, Strategii Obronności RP oraz Wizji Sił Zbrojnych RP do roku 2030 i przepisów odrębnych,
- b) ustalenie: Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych granic pozostałych terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych,
- c) zalecenie: Uwzględnianie w dokumentach strategicznych i planistycznych samorządów terytorialnych obiektów szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa i obronności państwa, elementów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności transportowej, zabezpieczenia przeciwpowodziowego, zarządzania kryzysowego, zabezpieczenia granic jako spójnego systemu bezpieczeństwa państwa i obywateli,
- d) zalecenie: Porządkowanie stanu prawnego terenów zamkniętych i ich stref ochronnych przez wprowadzanie stosownych ograniczeń użytkowania terenu w planach miejscowych oraz ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania.

#### **Obszary funkcjonalne w polityce przestrzennej województwa**

**W zakresie „Poprawy spójności wewnętrznej i przełamywanie peryferyjności przygranicznego obszaru funkcjonalnego:**

Kierunek: Przeciwdziałanie peryferyjności w przestrzeni kraju i wykorzystanie powiązań transgranicznych:

- a) ustalenia: Modernizacja linii kolejowej nr 409 Berlin-Passow-Szczecin (budowa drugiego toru i elektryfikacja).
- b) zalecenie: Odtwarzanie lub poprawa funkcjonowania transgranicznych powiązań komunikacyjnych.

Z planu zagospodarowania przestrzennego Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego należy uwzględnić następujące zapisy:

**W zakresie „Racjonalizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej o sieci osadniczej oraz wzmocnienia funkcji miejskich”**

Kierunek: Wspieranie policentrycznej sieci osadniczej i funkcji miejskich



- a) zalecenie: Utworzenie lokalnych subcentrów usługowych w miejscowościach podszczecińskich (Bezrzecze, Mierzyn).

Kierunek: Przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom rozlewania się miast

- a) zalecenie: Pierwszeństwo rozwoju wewnętrznego przed rozwojem zewnętrznym oraz ochrona terenów otwartych i kompleksów przyrodniczych.
- b) zalecenie: Niedopuszczenie do zlewania się jednostek osadniczych oraz zachowanie ciągłości ekologicznych poprzez zachowanie przestrzeni terenów otwartych i przyrodniczych, ze wskazaniem tych terenów pod funkcje ekologiczne, rekreacyjne, hydrologiczne, rolnicze.

**W zakresie „Ochrony walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego”**

Kierunek: Ochrona i zachowanie zasobów przyrodniczych i krajobrazu SOM

- a) ustalenie: Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ze zlewni rzeki Bukowej wraz z ochroną przed powodzią gminy Dobra leżących w zlewni rzeki Bukowej.

Kierunek: ochrona i kształtowanie dziedzictwa kulturowego:

- a) ustalenie: Uwzględnienie ochrony dóbr kultury współczesnej w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**W zakresie „Wzmacniania wewnętrznych i zewnętrznych powiązań transportowych”**

Kierunek: Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów transportu

- a) ustalenie: Stworzenie systemu kolei metropolitalnej w Szczecinie oraz łączącej Szczecin z Policami, Gryfinem – elektrownią Dolna Odra, Portem Lotniczym Szczecin Goleniów, Stargardem, Kołbaskowem oraz w perspektywie w układzie transgranicznym w Pasewalkiem i Angermunde wraz z budową nowych przystanków, bądź optymalizacją rozmieszczenia istniejących,
- b) ustalenie: Budowa zachodniej kolejowej obwodnicy Szczecina.
- c) ustalenie: Budowa drogowego zachodniego obejścia Szczecina z przeprawą przez Odrę na północ od Szczecina oraz budowa połączeń uzupełniających.
- d) ustalenie: Modernizacja drogi krajowej nr 10: budowa po nowym przebiegu na odcinku Szczecin-Lubieszyn.
- e) zalecenie: Rozbudowa sieci połączeń tramwajowych w Szczecinie z uwzględnieniem struktury przestrzennej miasta oraz miejscowości przyległych do granicy miasta Mierzyna.
- f) zalecenie: Zachowanie rezerwy terenu pod budowę dróg łączących miasto Szczecin z zewnętrznym układem drogowym.

Inwestycje celu publicznego o znaczenia ponadlokalnym:

w zakresie zadań rządowych:

- a) Budowa zachodniego drogowego obejścia Szczecina wraz z przeprawą tunelową Police-Święta w ciągu drogi nr 6, po nowym śladzie od Goleniowa do Kołbaskowa.
- b) Modernizacje linii kolejowych nr 408 i 409 Szczecin Główny – granica państwa (Tantow),
- c) Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze zlewni rzeki Bukowej wraz z ochroną przed powodzią terenów gminy Dobra, Kołbaskowo i Szczecin, leżących w zlewni rzeki Bukowej,

w zakresie ZIT Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego:

- a) Budowa Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej w Szczecinie z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351,
- b) Modernizacja ulicy Spółdzielców w Mierzynie w gminie Dobra,



- c) Działania na rzecz zrównoważonej multimodalnej mobilności miejskiej w obszarze funkcjonalnym Szczecina poprzez budowę ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż drogi powiatowej 3923Z Szczecin-Warnik do skrzyżowania z drogą powiatową nr 3922Z Mierzyn-Stobno,
- d) Budowa infrastruktury komunikacyjnej, w tym trasy rowerowej łączącej miejscowość Dobra z węzłem przesiadkowym Głębokie w Szczecinie, wraz z promocją rozwiązań alternatywnych wobec transportu indywidualnego.

#### **11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY, UWZGLĘDNIAJĄCYCH W SZCZEGÓLNOŚCI: ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKO I SPOŁECZNE, PROGNOZY DEMOGRAFICZNE, MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, A TAKŻE INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Zasadniczym celem polityki przestrzennej w skali lokalnej jest tworzenie jak najlepszych warunków życia mieszkańców gminy, poprzez zapewnianie jej rozwoju, a także wzrost poziomu oferowanych usług. Położenie geograficzne gminy Dobra w układzie powiązań przyrodniczych, pozwala na rozwój przede wszystkim mieszkalnictwa i usług, co wynika również z planu zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego. Niemniej jednak, kształtując przestrzeń gminy Dobra, należy dążyć do zrównoważonego rozwoju, biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe tego regionu. W szczególności należy uwzględnić obszary i obiekty cenne przyrodniczo.

Analizując wszystkie potencjalne uwarunkowania tj.: zależności przestrzenne, środowiskowe, kulturowe, istniejącą infrastrukturę komunikacyjną i techniczną gminy Dobra, stwierdza się, że jest to obszar posiadający predyspozycje do dalszego rozwoju. Jednym ze stymulatorów rozwoju jest istniejący oraz planowany układ komunikacyjny zapewniający dojazd do ośrodka wojewódzkiego. Realizacja nowych dróg, a także modernizacja tych już użytkowanych, może przyspieszyć rozwój sfery gospodarczej na obszarze gminy Dobra. Kolejnym elementem przestrzennym determinującym dalszy rozwój gminy może być modernizacja istniejących i budowa nowych linii kolejowych, które mogą spełniać nie tylko swoje podstawowe funkcje, ale także może generować wokół dworców przestrzeń publiczną.

Obszar gminy charakteryzuje się przeważnie zwartą zabudową w rejonie poszczególnych miejscowości. Na terenie gminy widoczny jest silnie postępujący proces suburbanizacji, wynikający z bliskości Szczecina, co przejawia się zarówno wzrostem terenów mieszkaniowych, ale także rosnącą liczbą ludności.

W związku z powyższym, w zakresie poprawy standardów życia mieszkańców gminy Dobra należy dążyć do:

- stworzenia spójnej, bezpiecznej sieci komunikacji drogowej, w której przepływy pojazdów będą płynne;
- poprawy stanu technicznego dróg oraz budowa nowej infrastruktury drogowej;
- utwardzenia sieci dróg na rozproszonych terenach wiejskich;
- rozwoju infrastruktury wodno – kanalizacyjnej;
- zagospodarowania/retencjonowania wód opadowych i roztopowych;
- zwiększania ilości miejsc pracy;
- zapewnienia komfortu akustycznego i niwelowania hałasów komunikacyjnych, wynikających z przebiegu dróg krajowych;
- poprawy dostępności usług społecznych i kształtowania przestrzeni publicznych.

Ponadto wykorzystując potencjał turystyczny gminy należy:

- rozbudowywać infrastrukturę sportową;
- rozwijać bazę rekreacyjną na terenach atrakcyjnych turystycznie;



- rozbudować sieć dróg rowerowych, w połączeniu ze szlakami rowerowymi o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym;
- rozbudować liczbę parkingów leśnych i obiektów turystyki leśnej.

W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i kulturowych gminy Dobra należy:

- dążyć do ochrony obiektów i obszarów zabytkowych;
- odpowiednio kształtować zagospodarowanie na obszarach objętych formami ochrony przyrody;
- ograniczyć wycinkę lasów.

#### **11.1. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

Gmina Dobra zdecydowanie wykazuje tendencje do podnoszenia warunków życia mieszkańców oraz poprawy jakości przestrzeni gminy. Mając na uwadze przeprowadzone analizy, w tym możliwości finansowania, gmina planuje inwestować w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w miarę zapotrzebowania w usługi opieki zdrowotnej i społecznej. Gmina Dobra nastawiona jest na jakość, pod każdym względem. Ograniczeniami w szybkim rozwoju są wyłącznie względy ekonomiczne i finansowe.

#### **11.2. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego**

W ostatnim dziesięcioleciu zauważono stabilny przyrost ludności gminy Dobra. Łączna liczba nowych mieszkańców w ostatnim dwudziestolecu to 16 441 osób. Być może taki stan rzeczy podyktowany jest zmieniającą się sytuacją gospodarczą, a co za tym idzie, lepszą sytuacją finansową Polaków. Wiele czynników mogło mieć na to wpływ: zmieniająca się polityka państwa, uwarunkowania ekonomiczne, wzrastająca zdolność kredytowa wynikająca ze zmian systemowych. Silny wpływ na przyrost ludności w gminie z pewnością mają działania lokalne, t.j. zainteresowanie międzynarodowych korporacji terenami inwestycyjnymi i tworzenie nowych zakładów pracy, a także lokalizacja gminy na tle innych, większych ośrodków, jak np. bliskość Szczecina.

Biorąc pod uwagę rosnące zainteresowanie ludzi mieszkaniem w domu wolno stojącym jednorodzinny położonym w stosunkowo bliskiej odległości od Szczecina (potencjalnego miejsca pracy), będąc równocześnie blisko natury, w gminie dobrze skomunikowanej, wyposażonej w infrastrukturę techniczną, gmina Dobra może okazać się miejscem, które będzie spełniać oczekiwania przyszłych poszukiwaczy nowego lokum. Mając na uwadze zakłady pracy na terenie gminy, zakłada się również rozwój zabudowy mieszkaniowej, która zgodnie z przeprowadzonymi analizami, jest wystarczająca na terenie gminy biorąc pod uwagę jej ilość w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo gmina od kilku lat dba o podniesienie jakości życia obecnych i przyszłych mieszkańców inwestując m.in. w infrastrukturę rekreacyjno-sportową, szkoły, nowe usługi. Gmina Dobra na tle innych miejscowości położonych w tej części województwa może stać się jedną z bardziej pożądanymi lokalizacjami dla przyszłych Inwestorów, a także poszukiwaczy miejsca na swój wymarzony dom.

W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności, przewiduje się, zgodnie z dokonanymi analizami, że na przestrzeni najbliższych 30 lat zwiększy się zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej. Powierzchnie te mogą wynieść odpowiednio 411 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, 82 200 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej i 82 200 m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej. Zgodnie z bilansem, jedynie zabudowa produkcyjna może być lokalizowana poza obszarami o w pełni wykształconej



zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych poza granicami jednostek osadniczych.

### **11.3. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy**

Po przeanalizowaniu obecnego zainwestowania gminy Dobra oraz zapoznaniu się z istniejącymi i projektowanymi sieciami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, można stwierdzić, że gmina jest w pełni przygotowana na dalszy sukcesywny, spokojny rozwój oraz do dalszego uruchamiania nowych terenów pod zabudowę. Istniejąca infrastruktura społeczna tj. oświata, usługi zdrowia itd. jest w pełni wystarczająca dla obecnego zainwestowania gminy. W miarę planowania dalszego rozwoju gminy Dobra należy w kierunkach wyznaczyć możliwości rozbudowy infrastruktury społecznej, ale również komunikacyjnej i technicznej w ramach rosnących potrzeb mieszkańców. Zapotrzebowanie na nową infrastrukturę należy uzależniać od rosnących potrzeb mieszkańców.

Jeśli rozwój infrastruktury będzie sukcesywny i rozłożony na kolejne 30 lat gmina z pewnością będzie mogła sfinansować jej realizację.

### **11.4. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Do opracowywanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (załącznik nr B) sporządzono planszę przedstawiającą obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę wynikające z obowiązujących dokumentów planistycznych.

W procesie delimitacji obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oprócz istniejącej zabudowy brano pod uwagę występujący ruch budowlany na tych terenach, tendencje rozwoju oraz zainteresowanie potencjalnych Inwestorów. Zgodnie z tymi wytycznymi do w/w obszaru zostały włączone tereny inwestycyjne wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych w gminie. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku wyłączenia tych terenów z zabudowy na etapie sporządzania Studium, nie będzie możliwe uchwalenie na tych terenach planów miejscowych umożliwiających zabudowę. Skutkować to będzie pozostawieniem tych terenów bez zainwestowania (mimo dużego potencjału), gdyż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy wzdłuż takich traktów komunikacyjnych jest utrudnione lub niemożliwe – z uwagi na brak „dobrego sąsiedztwa”.

Należy założyć, że przy realizacji terenów przemysłowych, magazynowych i usługowych wzdłuż dróg, o których mowa powyżej, wzrośnie zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe. Uwzględniając przy tym istniejącą infrastrukturę techniczną oraz tempo jej rozwoju, zakwalifikowanie zwiększonego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wydaje się być zasadne.

Prognozując zapotrzebowanie na nową zabudowę, wzięto pod uwagę perspektywę na kolejne 10, 20 i 30 lat oraz dodatkowo niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30% (zgodnie z art. 10 ust 7 uopizp). Poprzez takie podejście uzyskano cztery wyniki bilansu w zależności od przyjętej perspektywy czasowej.

W perspektywie następnych 10, 20 i 30 lat, wychodzący ujemny wynik porównania oznacza, że zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, poza terenami brany pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych.





Istniejące obszary inwestycyjne w gminie Dobra są wystarczające, aby pokryć zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną na kolejne 10, 20 i 30 lat.

Kolejne symulacje perspektywy 30 letniej zwiększonej o 30% pokazały, że brakować będzie terenów do realizacji prognozowanych funkcji produkcyjnej. W związku z powyższym istnieje będzie możliwość wyznaczenia nowych obszarów w studium poza terenami branymi pod uwagę w bilansie tj. obszarami w ramach istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej i wynikających z obowiązujących planistycznych dokumentów.

Brakujące ilościowe wartości są wyrażone w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy danej funkcji. Są to wartości szacunkowe - dla zabudowy produkcyjnej - ok. 231 936 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami, na terenie gminy Dobra na najbliższe 30 lat, uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, można wyznaczyć ok. 55,22 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej znajdujących się poza wyznaczoną zwartą strukturą funkcjonalno-przestrzenną.

Jednocześnie prognozy demograficzne, uwzględniając niepewność procesów rozwojowych, pokazały, że w gminie Dobra do 2030 r. przybędzie ponad 6250 mieszkańców, co przekłada się na zapotrzebowanie na nowe mieszkania. Rezerwy terenowe, odzwierciedlone w istniejącej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej są wystarczające na takie zapotrzebowanie. W związku z tym nie ma przesłanek, aby wyznaczać nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową, poza obszarem zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Podobnie dzieje się w przypadku zabudowy usługowej i produkcyjnej.





### III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 1. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY

Studium ustala kontynuację dotychczasowych wiodących funkcji gminy Dobra, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Główne cele polityki przestrzennej Studium nawiązują do obowiązującej strategii Rozwoju Lokalnego Gminy Dobra oraz są zgodne z zawartymi w niej postulatami. W Strategii opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju gminy i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych. Strategia stanowi podstawę do właściwego zarządzania gminą, do ubiegania się o środki zewnętrzne, zwłaszcza z Unii Europejskiej. Główne cele strategiczne wyznaczone w strategii, mają stanowić kompensację zamierzeń z zakresu: przestrzeni i infrastruktury, społeczeństwa, gospodarki i turystyki oraz środowiska.

Ponadto, rozwój przestrzenny gminy Dobra wskazany w Studium, w swych głównych założeniach jest kontynuacją oraz rozwinięciem kierunków przyjętych w dotychczas obowiązującym Studium. Studium dotyczy przede wszystkim rozwoju jakościowego - podniesienie standardów (funkcjonowanie gminy, jakość życia, jakość przestrzeni publicznych), a także rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami gminy, przy jednoczesnym poszanowaniu zasad ładu przestrzennego.

Kierunki określone w niniejszym Studium, wraz z zadaniami określonymi w Strategii, mają na celu w sposób kompatybilny zagwarantować zrównoważony rozwój gminy, prowadzący do poprawy jakości życia mieszkańców, przy maksymalnym wykorzystaniu gospodarki oraz poszanowaniu środowiska naturalnego. Aby uzyskać zakładany efekt, wymagana jest stopniowa realizacja wszystkich wskazanych założeń, przy czym możliwe to będzie tylko wówczas, gdy wdrażanie działań będzie odbywać się w sposób skoordynowany, przy wykorzystaniu wszystkich dostępnych narzędzi, w tym głównie finansowych.

#### 2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY DOBRA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO ORAZ KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY (UWZGLĘDNIAJĄC BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ, O KTÓRYM MOWA W UST. 1 PKT 7 LIT. D USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM)

##### 2.1. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy

Dalszy rozwój gminy Dobra jest zdeterminowany, głównie przez korzystną lokalizację (bliskość Szczecina), a także dobrze rozwiniętą sieć dróg: krajowych, powiatowych. Są to znaczące elementy, które przyciągają inwestorów oraz zwiększają atrakcyjność terenów gminy, także pod względem mieszkaniowym.

Wymieniona wyżej sieć dróg wraz z przebiegającą przez teren gminy linią kolejową, mogą stanowić swego rodzaju barierę przestrzenną. Mając jednak na względzie korzyści płynące z dogodnych dla gminy połączeń, wpływających pozytywnie na dostępność komunikacyjną gminy, można odnieść odczucie, że ten potencjalny problem jest niwelowany. Teren gminy Dobra charakteryzuje się dużą ilością terenów otwartych oraz leśnych. Mając na uwadze zasadę zrównoważonego rozwoju, dąży się do uzupełnienia obecnego układu przestrzennego gminy Dobra, z racjonalnym wykorzystaniem terenów predysponowanych do rozwoju zabudowy, a także zachowania charakteru gminy poprzez jednoznaczne zapisy i ograniczenia mające na celu uniemożliwienie wprowadzania zabudowy niewpisującej się w przestrzeń gminy.

Kierunki polityki przestrzennej zawarte w Studium, są merytorycznym punktem wyjściowym zawierającym wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych, przez



co założenia niniejszego dokumentu traktuje się jako ustalenia mające zapewnić prawidłowy i planowany rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Dobra, ochrony interesów publicznych, przy jednoczesnym zwiększeniu efektywności postępowań administracyjnych w tej sferze.

Studium wspiera w gminie Dobra przede wszystkim rozwój mieszkalnictwa, ale także stymuluje zagospodarowanie całego obszaru gminy. Funkcjami uzupełniającymi są przede wszystkim: nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, sport i rekreacja, turystyka i wypoczynek, usługi – związane z użytecznością publiczną i celem publicznym (oświata, opieka zdrowotna, administracja) oraz tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia itd.),
- nowych inwestycji ponadlokalnych,
- uwzględnienie występowania surowców energetycznych,
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w gminie Dobra, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych,
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych,
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych,
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 poz. 142, tekst jednolity, ze zm.),
- uwzględnienia zadań wynikających z dokumentów strategicznych oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego z uwagi na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.

## **2.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów**

W celu tworzenia warunków dla zrównoważonego rozwoju gminy oraz wykrystalizowania ośrodków zabudowy, wydzielono w Studium trzy podstawowe kategorie terenów o odmiennych kierunkach przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, różniące się potencjałem urbanistycznym:

- tereny przeznaczone pod zabudowę,
- tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania,
- tereny wyłączone z zabudowy.

Dla każdej z kategorii terenów określono w Studium rodzaje kierunków przeznaczenia z ustaleniami dotyczącymi funkcji wiodących, uzupełniających i główne zasady zagospodarowania, przy czym dla terenów wyłączonych z zabudowy, ze względu na ich charakter, określono zakazy i dopuszczenia obowiązujące w ich zagospodarowaniu.



### OGÓLNE ZASADY:

1. Niezależnie od wskazanego kierunku przeznaczenia przy opracowywaniu planów miejscowych należy uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów nadrzędnych np. dotyczących ochrony zabytków, przyrody i środowiska oraz ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
2. Ze względu na skalę w jakiej opracowane jest Studium, na rysunku wyznaczono wyłącznie funkcje wiodące na określonym terenie, natomiast dokładne przeznaczenie terenów zostanie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań;
3. Wiodąca funkcja na określonym terenie powinna być funkcją przeważającą na danym obszarze;
4. Lokalizację oraz zakres uzupełniającej funkcji należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
5. Tereny funkcji uzupełniającej mogą być realizowane na samodzielnie wydzielonych działkach;
6. Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium;
7. W miejscach, w których graniczą ze sobą tereny o potencjalnie konfliktowych przeznaczeniach, należy w miarę możliwości w planach miejscowych przewidzieć pasy zieleni ochronnej o minimalnej szerokości 10 m na terenach o funkcji generującej uciążliwość;
8. Na każdym obszarze: zieleni, infrastruktura techniczna, drogi publiczne i wewnętrzne oraz poszerzenia tych dróg mogą być funkcją uzupełniającą;
9. Dopuszcza się pozostawienie gruntów leśnych oraz rolnych w planach miejscowych mimo przeznaczenia ich w Studium pod zabudowę;
10. W miejscowych planach należy określić dokładne parametry dotyczące powierzchni działek budowlanych, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasad podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych.
11. Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych.
12. Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej, przy czym nie większych niż w obowiązującym na dzień uchwalenia studium planie miejscowym (w przypadku powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszych niż w obowiązującym na dzień uchwalenia studium planie miejscowym), pod warunkiem, że studium oraz nowy plan zachowują to samo przeznaczenie podstawowe;
13. W studium nie określa się maksymalnych wielkości wysokości obiektów budowlanych innych niż budynki dla poszczególnych terenów. Wysokość tą należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
14. W wyjątkowych, pojedynczych przypadkach dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wielkości działek, odbiegających o nie więcej niż 20% od podanych poniżej, w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych;
15. Studium zachowuje tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
16. Wszystkie zmiany przepisów przywołanych w niniejszym Studium po uchwaleniu dokumentu, mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne, nie powodują nieważności Studium, a sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą uznawały przepisy obowiązujące na dzień uchwalenia przedmiotowych planów, co będzie zgodne z niniejszym Studium;



## DEFINICJE:

Jeżeli w Studium jest mowa o:

- usługach - rozumie się przez to działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, przeznaczoną dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej oraz ogólnospołecznej, niezwiązaną z działalnością produkcyjną;
- usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności i firm, niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomii, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- powierzchni zabudowy – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego z budynków na powierzchnię terenu;
- linii lasu – rozumie się przez to granicę zewidencjonowanego gruntu leśnego.
- dominancie architektonicznej – główny, wysuwający się na pierwszy plan, element architektoniczny, stanowiący formalnie najważniejszy akcent architektonicznej budowli, któremu podporządkowane są inne składniki. Główny akcent kompozycji architektonicznej lub urbanistycznej.

### **2.2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę**

Tereny przeznaczone pod zabudowę to tereny inwestycyjne gminy Dobra w dużej mierze już zainwestowane (w tym tereny, dla których przewiduje się przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne) oraz potencjalne rezerwy terenów budowlanych.

Do terenów przeznaczonych pod zabudowę zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej,
- M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – umiarkowanie intensywnej,
- M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej,
- M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej,
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- Uk - tereny zabudowy usługowej – usług sakralnych,
- Uo - tereny zabudowy usługowej – usług oświaty,
- Up - tereny zabudowy usługowej – usług publicznych,
- Uz - tereny zabudowy usługowej – usług zdrowia,
- UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- P/U – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej,
- P/U\* – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej, w rejonie obszarów cennych kulturowo
- RU – tereny obsługi produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich.



Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

**M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - intensywnej,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi oświaty i edukacji, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi sportu i rekreacji, zieleni, w tym zieleni urządzona, ogrody działkowe lub przydomowe, place gier i zabaw, parkingi.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, istniejąca zabudowa szeregową i bliźniacza.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie wyższy niż 35% powierzchni działki budowlanej.
5. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 10 m, tj. nie wyżej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego.
6. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>.

**M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – umiarkowanie intensywnej,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, budynki zamieszkania zbiorowego: pensjonat, dom wycieczkowy, dom seniora, dom zakonny, internaty, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi sportu i rekreacji, zieleni, w tym zieleni urządzona, ogrody działkowe lub przydomowe, place gier i zabaw, parkingi.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, istniejąca zabudowa szeregową i bliźniacza.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 45% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie wyższy niż 25% powierzchni działki budowlanej.
5. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 9,5 m, tj. nie wyżej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku niskiego.
6. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>.

**M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – zabudowa zagrodowa, usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, usługi sportu i rekreacji, zieleni, w tym zieleni urządzona, ogrody działkowe lub przydomowe, place gier i zabaw, parkingi.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.



3. Przewiduje się zabudowę wolnostojącą.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 55% powierzchni działki, a procent powierzchni zabudowy nie większy niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 10 m, tj. nie wyżej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
6. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>.

#### **M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca - usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej i letniskowej, niekubaturowe usługi sportu i rekreacji, zieleń, w tym zieleń urządzona, ogrody działkowe lub przydomowe, place gier i zabaw, parkingi.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. Przewiduje się zabudowę wolnostojącą.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż:
  - 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 65% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy letniskowej.
5. Procent powierzchni zabudowy nie powinien być większy niż:
  - 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 15% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy letniskowej.
6. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 9,0 m, tj. nie wyżej niż dwie kondygnacje nadziemne.
7. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych/działek nie powinna być mniejsza niż:
  - dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1200 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy letniskowej – minimum 500 m<sup>2</sup>.

#### **MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, w tym np. usługi sportu, rekreacji, kultury, oświaty, zdrowia, handlu, biura, zieleń, w tym zieleń urządzona, ogrody działkowe lub przydomowe, place gier i zabaw.
2. Zabudowa usługowa powinna mieć charakter lokalny.
3. Przewiduje się realizację zróżnicowanych typów zabudowy np.: wolnostojąca, willowa, blokowa.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy nie większy niż 50% powierzchni działki budowlanej.
5. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich, nie wyższych niż cztery kondygnacje nadziemne.
6. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

#### **RM – tereny zabudowy zagrodowej**

1. Kierunek rozwoju:





- a. Funkcja wiodąca - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – tereny sportu i rekreacji, zieleni, w tym zieleni urządzonej, ogrody działkowe lub przydomowe, place gier i zabaw.
2. Przewiduje się realizację zabudowy wyłącznie wolnostojącej.
  3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 60% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej.
  4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich.
  5. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

#### **U – tereny zabudowy usługowej,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – budynki magazynowe na potrzeby funkcji wiodącej, parking na potrzeby funkcji wiodącej, funkcje mieszkaniowe na kondygnacjach powyżej parteru, istniejąca nieuciążliwa działalność produkcyjna lub rzemieślnicza, istniejąca zabudowa mieszkaniowa, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, place gier i zabaw, parking.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 50% powierzchni działki budowlanej.
4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
5. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Uk – tereny zabudowy usługowej – usług sakralnych,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi sakralne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
  - b. Funkcja uzupełniająca – parking na potrzeby funkcji wiodącej, funkcje mieszkaniowe związane z funkcją wiodącą, zieleni urządzonej.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 60% powierzchni działki budowlanej.
4. Lokalizowana zabudowa powinna mieć parametry budynków niskich lub średniowysokich. Dopuszcza się wprowadzanie lokalnych dominant architektonicznych o wysokości nieprzewyższającej parametry budynku średniowysokiego.
5. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

#### **Uo – tereny zabudowy usługowej – usług oświaty,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi oświaty wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
  - b. Funkcja uzupełniająca – parking na potrzeby funkcji wiodącej, zieleni urządzonej, place gier i zabaw.



2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 60% powierzchni działki budowlanej.
4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich.
5. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

**Up – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi publiczne, inwestycje celu publicznego, tj. szkoły i przedszkola publiczne, publiczne obiekty ochrony zdrowia, urzędy, administracja, domy opieki społecznej, obiekty sportowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
  - b. Funkcja uzupełniająca – parking na potrzeby funkcji wiodącej, zieleń urządzona, tereny sportu i rekreacji, place gier i zabaw.
2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 40% powierzchni działki budowlanej.
3. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich.
4. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

**Uz – tereny zabudowy usługowej – usług zdrowia,**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - zabudowa usługowa: usługi zdrowia, szpitale, przychodnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym;
  - b. Funkcja uzupełniająca – parking na potrzeby funkcji wiodącej, zieleń urządzona.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 50% powierzchni działki budowlanej.
4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich.
5. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

**UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę,
  - b. Funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowa, parkingi.
2. Przewiduje się wolnostojącą zabudowę.
3. Należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej, a procent powierzchni zabudowy – nie wyższy niż 75% powierzchni działki budowlanej.
4. Przewiduje się lokalizowanie budynków niskich, nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.
5. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 2500m<sup>2</sup>.

**P/U – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej**

1. Kierunek rozwoju:



- a. Funkcja wiodąca – zabudowa produkcyjno-magazynowa lub usługowa, obiekty produkcyjne, składy, magazyny, przemysł wysokich technologii, urządzenia i obiekty obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), centra logistyczne, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – zieleń, w tym zieleń urządzona, parkingi itp.
2. Dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500kW.
  3. Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
  4. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
  5. W przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych, strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren P/U określony w Studium, na którym zlokalizowana jest dana inwestycja.
  6. Wskazane stosowanie zieleni wysokiej (szpalerów lub rzędów drzew) wzdłuż granic terenu z drogami publicznymi, umożliwiającej harmonijne wkomponowanie obiektów w otaczający krajobraz.
  7. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej.
  8. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 25m, przy czym dopuszcza się lokalne przewyższenia jeśli to jest uzasadnione względami technologicznymi.
  9. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

**P/U\* – tereny zabudowy produkcyjno – magazynowej lub usługowej, w rejonie obszarów cennych kulturowo**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – zabudowa produkcyjno-magazynowa lub usługowa, obiekty produkcyjne, składy, magazyny, przemysł wysokich technologii, urządzenia i obiekty obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), centra logistyczne, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – zieleń, w tym zieleń urządzona, parkingi itp.
2. Dopuszcza się lokalizację paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500kW.
3. Zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
4. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
5. W przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych, strefa oddziaływania nie może wykraczać poza teren P/U określony w Studium, na którym zlokalizowana jest dana inwestycja.
6. Wskazane stosowanie zieleni wysokiej (szpalerów lub rzędów drzew) wzdłuż granic terenu z drogami publicznymi, umożliwiającej harmonijne wkomponowanie obiektów w otaczający krajobraz.
7. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20% powierzchni działki, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej.
8. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 15m.
9. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

**RU – tereny obsługi produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca - tereny obsługi produkcji rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i rybackich, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;



- b. Funkcja uzupełniająca – zabudowa usługowa, w tym usługi sportu i rekreacji, funkcja mieszkaniowa związana z funkcją wiodącą, zielen, w tym zielen urządzona, parkingi itp.
2. Dopuszcza się wprowadzanie produkcji związanej z przetwórstwem i produkcją rolną.
3. Zakaz lokalizacji usług, dla których istnieje nakaz zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w środowisku i zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, m.in.: zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej.
4. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
5. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej.
6. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 16 m.
7. Dopuszcza się lokalizowanie innych obiektów budowlanych o wysokości maksymalnej 20 m.
8. Średnia powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych nie powinna być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2. Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania

Tereny o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania to tereny, na których dopuszczona jest zabudowa, ale o ograniczonej intensywności oraz adekwatnym do szczególnej specyfiki terenu charakterze czy funkcji.

Do terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZC – tereny cmentarzy,
- ZD – tereny ogrodów działkowych,
- R – tereny rolnicze,
- R\* – tereny rolnicze z możliwością zabudowy,
- RO – tereny upraw ogrodowych,
- NO – teren oczyszczalni ścieków,
- O – teren składowiska odpadów,
- IT – tereny infrastruktury technicznej,
- Tk – teren infrastruktury kolejowej,
- KDP – tereny infrastruktury komunikacyjnej .

Szczegółowe kierunki i wskaźniki zabudowy dla terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania:

#### **US – tereny usług sportu i rekreacji oraz turystyki i wypoczynku, placów gier i zabaw**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – usługi sportu i rekreacji, turystyki i wypoczynku, place gier i zabaw, w tym lokalizowanie obiektów kubaturowych, wraz z zielenią oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane funkcją wiodącą, m.in. usługi handlu, gastronomii, zielen urządzona, parkingi, hotele, pensjonaty, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe oraz usługi oświaty i publiczne.



2. Przewiduje się lokalizowanie również wielkopowierzchniowych usług sportu i rekreacji (np. boiska sportowe, korty tenisowe, ośrodki jeździeckie).
3. Przewiduje się dowolne formy zabudowy nawiązujące do otoczenia i krajobrazu, w zależności od rodzaju usługi do określenia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; skala budynków powinna być dostosowana do otaczającej przestrzeni oraz położenia w układzie urbanistyczno-przestrzennym i krajobrazowym tak, aby zagospodarowanie nie powodowało powstania substandardowych obiektów lub nie odpowiadających skali otaczającej zabudowy albo zasłaniających panoramy widokowe.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50% powierzchni terenu.
5. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 15 m. Dopuszcza się dominanty architektoniczne lub przewyższenia do 20 m dla obiektów wymagających takiej wysokości ze względów technicznych lub specyfikę obiektu (np. wieże widokowe, trampolina, zjeżdżalnie, ścianki wspinaczkowe).

### **ZP – tereny zieleni urządzonej**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – zieleni urządzonej – parki i skwery, oczka wodne, mała architektura itp., z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - b. Funkcja uzupełniająca – parkingi.
2. W ramach wyznaczonych terenów ZP znajdują się istniejące zabudowania dopuszczone do zachowania. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy, przy czym zmiana funkcji obiektów dopuszczona tylko w kierunku funkcji sportowo-rekreacyjnej.
3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, miejskich toalet (sanitariatów), placów zabaw i gier, elementów związanych z zagospodarowaniem terenów przywodnych (np. pomostów), tras rowerowych, szlaków pieszych, konnych (stoły, ławki,) i innych plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

### **ZC – tereny cmentarzy**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – cmentarz wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej;
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą cmentarza tj. usługi handlu, gastronomii, zieleni urządzonej, parkingi itp.
2. Dla terenu ZC w miejscowości Buk (dz. nr 111, obręb Buk) dopuszcza się lokalizację grzebowiska dla zwierząt.
3. Dopuszcza się obiekty sakralne oraz kaplice cmentarne, sanitariaty i inne obiekty do obsługi cmentarza, których parametry należy ustalić indywidualnie na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 50% powierzchni terenu, a zabudowa nie powinna przekraczać jednej kondygnacji.

### **ZD – tereny ogrodów działkowych**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem ogrodów działkowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – usługi związane z obsługą ogrodów działkowych tj. usługi handlu, gastronomii, zieleni urządzonej, parkingi itp.



2. Studium nie przewiduje możliwości zmiany terenów ogrodów działkowych w tereny zabudowy mieszkaniowej stałej całorocznej.
3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.
4. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 80% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy - nie większy niż 15% powierzchni działki, przy czym powierzchnia pojedynczej altany powinna być zgodna z przepisami odrębnymi.
5. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 5 m.

#### **R – tereny rolnicze**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – tereny rolnicze – grunty orne, użytki zielone i sady oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy i hodowla zwierząt zaliczana do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji ferm zwierząt futerkowych, bydła, trzody chlewnej, drobiu;
  - b. Funkcja uzupełniająca – dolesienia, sadownictwo, stawy hodowlane.
2. Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków w zabudowie zagrodowej.
3. Dopuszcza się lokalizowanie niekubaturowych obiektów związanych z działalnością rolniczą (w tym m.in. wiaty magazynowe, przekrycia namiotowe). Ich zakres i formę określą i uszczegółowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Przy czym minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki, a budynki w zakresie wysokości nie powinny przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej.
4. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.

#### **R\* – tereny rolnicze z możliwością zabudowy**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – tereny rolnicze – grunty orne, użytki zielone i sady oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy i hodowla zwierząt zaliczana do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych, z wyłączeniem lokalizacji ferm zwierząt futerkowych, bydła, trzody chlewnej, drobiu;
  - b. Funkcja uzupełniająca – dolesienia, sadownictwo, stawy hodowlane, budynki gospodarstw rolnych, zabudowa zagrodowa.
2. Dopuszcza się przebudowę, odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków w zabudowie zagrodowej.
3. Średnia powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki, maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna być większa niż 5% powierzchni działki/terenu.
4. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 12 m.
5. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.

#### **RO – tereny upraw ogrodowych**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – uprawy ogrodowe, obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem upraw ogrodowych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym obsługującym tę zabudowę;
  - b. Funkcja uzupełniająca – zieleń, parkingi itp.
2. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej.



3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy - nie większy niż 10% powierzchni działki.
4. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 5 m.

#### **NO – tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną oczyszczalni i neutralizacji ścieków wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym,
  - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleń urządzona.
2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

#### **O – tereny infrastruktury technicznej – składowisko odpadów**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną składowiska odpadów, punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym,
  - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleń urządzona.
2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

#### **IT – Tereny infrastruktury technicznej**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną wodociągową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną, gazowniczą, meteorologiczną, wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
  - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty obsługi administracyjno-socjalnej z funkcją wiodącą, zieleń urządzona.
2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

#### **Tk – teren infrastruktury kolejowej**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą kolejową;
2. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz budynków zamieszkania zbiorowego.
3. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 5% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 60% powierzchni działki.

#### **KDP – tereny infrastruktury komunikacyjnej**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – obiekty i urządzenia obsługi ruchu samochodowego wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym;
  - b. Funkcja uzupełniająca – obiekty socjalne, administracyjne związane z funkcją wiodącą, zieleń urządzona.



2. Procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki, a teren powierzchni zabudowy – nie większy niż 15% powierzchni działki.
3. Przewiduje się realizację zabudowy wolnostojącej, wyłącznie poza terenami dróg.
4. Lokalizowana zabudowa nie powinna być wyższa niż 5 m.

### 2.2.3. Tereny wyłączone z zabudowy

Do terenów wyłączonych z zabudowy zakwalifikowano tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami:

- Z – tereny zieleni,  
ZL – tereny lasów i dolesień,  
WS – tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych.

Celem wskazania terenów wyłączonych z zabudowy jest ochrona przed zabudową przede wszystkim istniejącego potencjału przyrodniczego oraz powstrzymanie urbanizacji na terenach zieleni.

Wskaźniki zagospodarowania terenów wyłączonych zabudowy należy określić na etapie sporządzania planu miejscowego dla tych terenów i dostosować je do uwarunkowań terenowych oraz specyfiki terenu. Należy wprowadzić zakaz lokalizowania jakiejkolwiek zabudowy, poza lokalizowaniem w uzasadnionych przypadkach obiektów infrastruktury technicznej lub innych obiektów związanych z funkcjonowaniem danego terenu np. na terenie ZL – obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej.

#### Szczegółowe kierunki i wskaźniki zagospodarowania dla terenów wyłączonych z zabudowy:

##### **Z – tereny zieleni**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – zieleni: nieurządzona, otwarta, nieużytki, zadrzewienia;
  - b. Funkcja uzupełniająca – rola, teren wód powierzchniowych i zbiorników wodnych.
2. Formę i funkcję jaką powinna zieleni pełnić, należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania, z możliwością przebudowy, przy czym zmiana funkcji obiektów dopuszczona tylko w kierunku funkcji sportowo-rekreacyjnej.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, miejskich toalet (sanitariatów), placów zabaw i gier, elementów związanych z zagospodarowaniem terenów przywodnych (np. pomostów), tras rowerowych, szlaków pieszych, konnych (stoły, ławki,) i innych plenerowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
5. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze w formie trwałych użytków zielonych.
6. Zachowuje się istniejące zbiorniki wodne oraz dopuszcza się budowę zbiorników wodnych w tym retencyjnych.
7. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnej oraz dopuszcza się budowę nowych.
8. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.

##### **ZL - tereny lasów i dolesień**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – tereny lasów i dolesień wraz z obiektami gospodarki leśnej;
  - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.





2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrownikom turystycznym (ścieżki – piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty, punkty widokowe, miejsca postojowe, obiekty małej architektury itp. ) wyłącznie w sposób niekolidujący z występowaniem cennych siedlisk przyrodniczych.
3. Dopuszcza się dla gruntów leśnych utrzymania istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy lub rozbudowy, a w szczególnych przypadkach uzasadnionych potrzebami gospodarki leśnej, dopuszczenie budowy nowych obiektów związanych z tą gospodarką. Szczególne warunki zagospodarowania należy określić na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Zachowuje się istniejące urządzenia infrastruktury technicznej i dopuszcza budowę nowych.

#### **WS - Tereny wód powierzchniowych, zbiorników wodnych**

1. Kierunek rozwoju:
  - a. Funkcja wiodąca – zbiorniki wodne, rzek i cieków wodnych;
  - b. Funkcja uzupełniająca - rola, łąki i pastwiska.
2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących rekreacji wodnej (pomosty, kładki, elementy przystani wodnych).
3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki wodnej.

#### **2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej**

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

##### Gazociągi

Dla nowo projektowanych sieci gazowych należy wyznaczyć w miejscowych planach strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz uwzględniać ograniczenia wynikające z tych przepisów.

Na obszarze strefy kontrolowanej gazociągu obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych tj. nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Obowiązkowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinno się uwzględnić strefy kontrolowane od gazociągów oraz strefy ochronne od odwiertów czynnych i zlikwidowanych, zapisywać ograniczenia w zagospodarowaniu.

Proponuje się, aby w sporządzanych planach lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów, na których zlokalizowane są lub mają być gazowe sieci dystrybucyjne, a w szczególności gazociągi wysokiego ciśnienia:

- planować zieleni, w tym izolacyjną, itp. o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów i w prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami;
- lub ujmować w postanowieniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego informacje o:
  - występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu, dla właścicieli działek i zachowaniu wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - ograniczeniu praw własności właścicieli gruntów w strefie kontrolowanej dla gazociągów poprzez zagwarantowanie dostępności do infrastruktury dla służb eksploatacyjnych OSD w zamian za wynagrodzenie z tytułu służebności przesyłu.



### Ujęcia wody

W planach miejscowych lokalizację indywidualnych ujęć wody należy uzgodnić ze Starostwem Powiatowym w Policach.

Zgodnie z ustawą Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r., poz. 2625, tekst jednolity ze zm.), można wyznaczyć strefę ochrony bezpośredniej oraz pośredniej od ujęć wody. Tereny ochrony bezpośredniej obejmują miejsce poboru wody, obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z poborem wody oraz część terenu przylegającego do tych obiektów i urządzeń. W granicach strefy ochrony bezpośredniej dozwolone jest tylko użytkowanie gruntów związane z eksploatacją urządzeń do ujmowania wody. Zasięg strefy powinien obejmować teren wokół obiektów i urządzeń związanych z poborem wody o buforze:

- 8-10 m w przypadku studni wierconych,
- 10-15 m w przypadku studni kopanych,
- 10-20 m w przypadku naturalnego wypływu wód podziemnych.

Strefę ochrony pośredniej wyznacza się, gdy istnieje zagrożenie pogorszenia jakości wód, warunków zdrowotnych lub wydajności ujęcia i źródła wody w wyniku użytkowania gruntów. Zalecany zasięg terenu ochrony pośredniej dla wód podziemnych wynosi:

- 20-40 m dla studni wierconych,
- 70-100 m dla studni kopanych.

Zakazy i ograniczenia wynikające ze strefy ochronnej zawarte są w przepisach odrębnych.

### Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na obszarze gminy Dobra, objętym studium znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV relacji Krajnik – Glinki, wzdłuż której należy nadal uwzględniać pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach) dla którego obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

1) w pasie technologicznym linii:

- ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
  - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
  - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego i okresowego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
  - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych;
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej powyżej 3,0m.

2) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.

3) Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.

4) Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.

5) Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.



### Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

Na obszarze gminy Dobra znajduje się następująca infrastruktura techniczna elektroenergetyczna dystrybucyjna (sieć dystrybucyjna energii elektrycznej):

- a. linie napowietrzne 110 kV relacji:
  - GPZ Gumieńce (GUM) - GPZ Polmo (PMO) na odcinku od słupa 31 do słupa 20 linia dwutorowa, drugi tor relacji GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Redlica (RLA),
  - GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Redlica (RLA) na odcinku od słupa 31 do słupa 20 linia dwutorowa, drugi tor relacji GPZ Gumieńce (GUM) – GPZ Polmo (PMO),
  - GPZ Redlica (RLA) – GPZ Glinki (GLN) na odcinku od słupa numer 12/102 do słupa 35/125 linia dwutorowa; drugi tor (220 kV) relacji Gaz Glinki (GLN) – GPZ Krajnik (KRA) oraz konstrukcje wsporcze, będące własnością PSE,
  - GPZ Gumieńce (GUM) - GPZ Pomorzany (POM),
- b. stacja elektroenergetyczna 110 kV GPZ Redlica (RLA\_
- c. linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN – 15 kV),
- d. linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn – 0,4 kV),
- e. stacje elektroenergetyczne SN/nn,
- f. infrastruktura teletechniczna (kable teletechniczne ziemne, kanalizacja teletechniczna, światłowody).

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się poprzez stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV (Główny Punkt Zasilania - GPZ) oraz przez sieć SN-15 kV i nn-0,4 kV w sposób bezpośredni. Na terenie gminy znajduje się jedna stacja transformatorowo-rozdzielcza 110 kV (GPZ) Redlica.

Gospodarstwa domowe oraz mniejsze podmioty gospodarcze obsługiwane są poprzez linie nn, natomiast większe przedsiębiorstwa za pośrednictwem linii SN.

Należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z niej obostrzenia w zagospodarowaniu terenu.

Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić należy pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii.

Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN – 3,0 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia.

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisy odrębnych.



Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyły, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

#### Rurociągi naftowe

Przez teren gminy Dobra nie przebiegają rurociągi naftowe.

#### Elektrownie wiatrowe – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Na terenie gminy Dobra brak jest elektrowni wiatrowych. Nie występują one również na terenach gmin sąsiednich, których strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, mogłyby obejmować obszar gminy.

#### Biogazownie – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

W gminie Dobra nie wyznacza się terenu przeznaczanego pod realizację biogazowni.

#### Farmy fotowoltaiczne – urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych

Wyznacza się dla terenów P/U w przypadku lokalizacji paneli fotowoltaicznych, w tym o mocy przekraczającej 500kW, strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ze względu na lokalizację farm fotowoltaicznych, dla której zasady zainwestowania opisano w pkt. 16. Moc urządzeń należy tak dostosować, aby strefa ochronna mieściła się w granicach terenu P/U, na którym lokalizowane są panele fotowoltaiczne.

Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych SN – 14 m ( po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m ( po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych WN – 3,0 m ( po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyły, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

#### **2.4. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej**

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować na terenach poza zasięgiem uciążliwości związanych z hałasem komunikacyjnym, zachowując dla nich dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych albo w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych dla wznoszonych obiektów pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg publicznych w tym urządzeń reklamowych, tablic reklamowych, szyldów itp. wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi



zgodnie z przepisami m.in. *ustawą o drogach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2021 poz. 1376), *ustawą Prawo budowlane* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz zgodności z Uchwałą Nr XII/174/2020 Rady Gminy Dobra z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zasad i warunków usytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaju materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie.

Sytuowanie budynków, budowli oraz obiektów małej architektury przy drogach poza obszarami zabudowywanymi możliwe jest przy zachowaniu pozostałych przepisów, w odległości nie mniejszej niż: 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 10 (projektowana droga krajowa oraz częściowo istniejąca) oraz 10,0 m od zewnętrznej krawędzi części istniejącej jezdni drogi krajowej nr 10. Reklamy, urządzenia reklamowe, tablice reklamowe itp. winny być umieszczane poza zasięgiem pola widzenia uczestników ruchu na drogach krajowych. Przy drodze S6 (projektowanej), w tym w obrębie węzłów drogowych i ich łącznic, ze względu na to, że będzie ona drogą międzynarodową nr E28, zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych.

Zabudowa mieszkaniowa powinna być lokalizowana przy drogach zagospodarowanych. W przypadku braku zagospodarowania należy przewidzieć utwardzenie drogi podczas realizacji inwestycji nie drogowej (zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych).

## **2.5. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury kolejowej**

W sąsiedztwie istniejących linii kolejowych oraz w przypadku realizacji nowych linii kolejowych w gminie Dobra, budynki mieszkalne, obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi oraz inne obiekty podlegające ochronie akustycznej należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości związanych z hałasem kolejowym, zachowując dla nich dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych, a w przypadku braku takiej możliwości w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych dla wznoszonych obiektów pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w tych przepisach oraz w Polskich Normach. W przypadku zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie linii kolejowych należy uwzględnić przepisy odrębne *ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym* (Dz. U. z 2020 r., poz. 1043 ze zm.).

## **3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

### **3.1. Zasady ochrony zasobów środowiska**

Realizując cele polityki przestrzennej gminy niezbędne jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju, które przejawiać się będzie w ochronie oraz dbałości o walory środowiska przyrodniczego.

Istotne jest zatem przestrzeganie zasad ochrony środowiska, które należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### Ochrona powierzchni ziemi

W zakresie zagospodarowania mas ziemnych warunki zgody na zmianę ukształtowania terenu lub jej zakaz należy dokładnie określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy czym dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce inwestorskiej, poprzez wykorzystanie ich do



kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z możliwością usuwania ich także poza obszar inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra trzeciorzędowego i czwartorzędowego. Należy dążyć do ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych poprzez zmniejszenie obciążeń i wyeliminowanie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Ustala się obowiązek minimalizacji oddziaływania na środowisko poprzez rozwiązanie gospodarki wodno – ściekowej m.in. poprzez stosowanie oczyszczalni przydomowych i szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązań tymczasowych w szczególnie uzasadnionych przypadkach. W przypadku jeśli występują odpowiednie warunki techniczne należy podłączać obiekty do zbiorczej kanalizacji.

W celu ochrony jakości wód należy stosować strefy buforowe (pasy zieleni i zadrzewienia) wzdłuż cieków i brzegów zbiorników wodnych, w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych na terenach do nich przylegających.

Konieczne jest uwzględnienie w przygotowywanych rozwiązaniach zagospodarowania przestrzennego ogólnych zaleceń, wynikających z wymagań określonych nadrzędnymi przepisami, jak również dotychczas wykonanych dla tego regionu opracowań.

Ze względu na potrzebę nieograniczania infiltracji wód opadowych, powinno się przeznaczać na cele budowlane wyłącznie niezbędne fragmenty zagospodarowywanych obszarów oraz stosować w miarę możliwości materiały pozwalające na infiltrację wód opadowych. Należy dążyć do kompleksowego rozwiązania odprowadzania wód opadowych z placów parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

Powinno się w miarę możliwości stosować rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz przewidzianych w programach działań wynikających z planów gospodarowania wodami oraz wdrażanie proekologicznych metod retencionowania wody. Wskazana jest dalsza dbałość o wszelkie formy naturalnej retencji wodnej, tj. torfowiska, obszary bagienne, niewielka retencja leśna, retencja glebowo – gruntowa, retencja dolin rzecznych, retencja niewielkich akwenów (stawy, oczka wodne).

#### Ochrona powietrza

Do zadań gminy należy zapewnienie dbałości o utrzymanie dobrej jakości powietrza atmosferycznego. Dlatego też należy dążyć do utrzymania wysokiej jakości powietrza poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń np. poprzez stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Jednocześnie wskazane jest podjęcie działań proekologicznych z zakresu polityki transportowej np. organizacja płynnego ruchu samochodowego, popularyzacja ruchu rowerowego.

Ponadto oddziaływanie na środowisko, związane z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emisji gazów i pyłów, hałasu oraz pól elektromagnetycznych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

W zakresie ochrony powietrza należy również uwzględnić działania naprawcze wynikające z „Programu ochrony powietrza dla strefy zachodniopomorskiej” przyjętego Uchwałą Nr XVI/206/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 4 czerwca 2020 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza oraz planu działań krótkoterminowych dla strefy zachodniopomorskiej. Do działań wskazanych do



realizacji w celu osiągnięcia standardów jakości powietrza w strefie zaliczono m. in. ograniczenie emisji z sektora komunalno-bytowego, poprzez likwidację indywidualnych systemów grzewczych i podłączenie do sieci ciepłej lub zmianę sposobu ogrzewania, a także kształtowanie polityki przestrzennej poprzez odpowiednie zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, np. wymogów stosowania w nowych budynkach niskoemisyjnych technologii ogrzewania, czy zapisów dotyczących kształtowania i ochrony korytarzy przewietrzania oraz obszarów zieleni. Należy stosować rozwiązania technologiczne i organizacyjne ograniczające niekorzystne oddziaływanie powodowane emisją substancji do powietrza.

#### Ochrona krajobrazu

Ochrona krajobrazu miejskiego polega na świadomym kształtowaniu przestrzeni poprzez podkreślanie miejsc atrakcyjnych, takich jak: panoramy, punkty widokowe i dominanty krajobrazowe oraz włączanie ich w system rekreacyjno - przyrodniczy miasta, poprzez wprowadzanie elementów antropogenicznych w sposób harmonizujący ze środowiskiem naturalnym.

Kształtowanie krajobrazu przyrodniczego terenów gminy Dobra prowadzone będzie poprzez:

- objęcie ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed dominacją elementów obcych, w szczególności sieci infrastruktury technicznej, tablic reklamowych, zabudowy sub-standardowej;
- tereny eksponowane, punkty widokowe i panoramy należy podkreślać poprzez ich włączanie w system połączeń pieszych i rowerowych;
- ograniczenie lokalizacji na całym obszarze obiektów wymagających makroniwelacji i znacznych przekształceń topografii terenu;
- obiektom kubaturowym oraz naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej należy nadawać formy architektoniczne, które będą harmonizować z otoczeniem;
- nowe uzbrojenie oraz ciągi komunikacyjne należy prowadzić z uwzględnieniem lokalizacji obszarów chronionych, mieszkaniowych i wypoczynkowych, na których znajdują się obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi oraz wymogów ochrony przyrody;
- tereny zieleni należy łączyć spójnym systemem zieleni urządzonej i krajobrazowej, celem poprawy wizerunku gminy i walorów krajobrazowych terenów zurbanizowanych.

### **3.2. Zasady kształtowania i ochrony terenów zieleni**

Gmina Dobra charakteryzuje się relatywnie wysokim udziałem terenów leśnych (ok. 22,0% jej powierzchni) i zwartych terenów zadrzewionych i zakrzewionych. Charakterystyczną cechą gminy są licznie występujące zakrzaczenia i zadrzewienia śródpolne i przydrożne. Przez część gminy Dobra przebiega korytarz ekologiczny Puszcza Wkrzańska. Tym samym dla zapewnienia wymiany energii ekologicznej, zachowania najcenniejszych zbiorowisk naturalnych, flory i fauny, zwiększenia odporności środowiska na przekształcenia, poprawy walorów klimatycznych i krajobrazowych istotne jest systemowe kształtowanie obszarów zieleni. Dlatego też w Studium określono zasady kształtowania i ochrony zieleni, do których należą:

- tworzenie i utrzymywanie powierzchni biologicznie czynnych w obrębie terenów zurbanizowanych w formie korytarzy zieleni;
- zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych;
- zachowanie i ochrona lokalnych korytarzy ekologicznych poprzez odpowiednie kształtowanie ich struktury przyrodniczej (wyłączanie z zadrzewień i zalesień terenów łąk i pastwisk, pozostawiając je w dotychczasowym użytkowaniu);



- zachowanie i ochronę zadrzewień śródpolnych, miedz, żywoplotów, pasm łąk, drobnych płatów roślinności bagiennej, niewielkich śródpolnych zbiorników wodnych i mokradeł stanowiących miejsca ostojowe dla zwierząt i roślin;
- w miarę możliwości przestrzennych stosowanie zasady omijania istniejących drzew przydrożnych przy projektowaniu, budowie i przebudowie dróg, po uprzedniej inwentaryzacji;
- bezwzględną ochronę drzewostanów parkowych, większych skupisk zieleni o charakterze parkowym i zabytkowych cmentarzy;
- prowadzenie regularnej odbudowy i konserwacji rowów melioracyjnych, w celu podtrzymania lub przywrócenia bogactwa flory wodnej, błotnej i zmienno-wilgotnej, łąkowo – pastwiskowej;
- stałe uzupełnianie ubytków drzewostanu na terenach objętych ochroną.
- ochrona struktur przyrodniczych i terenów biologicznie czynnych,
- zachowanie spójności i drożności sieci ekologicznej.

### 3.3. Kierunki ochrony przyrody

Gmina Dobra znajduje się w zasięgu obszarów cennych przyrodniczo objętych formami ochrony przyrody (zgodnie z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, ze zm.), należą do nich:

- obszar Natura 2000 „Jezioro Stolsko” PLH320063,
- obszar Natura 2000 „Jezioro Świdwie” PLB320006,
- użytek ekologiczny „Ptasi zakątek”,
- rezerwat przyrody: „Świdwie”,
- pomniki przyrody.

Przez teren gminy Dobra przebiega korytarz ekologiczny rangi subregionalnej: Puszcza Wkrzańska.

Z tego względu istotne jest przestrzeganie zasad ochrony obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów szczególnych.

Na rysunku Studium uwidoczniono granice wszystkich obszarów Natura 2000, rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych oraz miejsca lokalizacji pomników przyrody oraz korytarzy ekologicznych.

Na obszarach Natura 2000 (zgodnie z art. 33. ust. 1 ustawy o ochronie przyrody) zabrania się osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogarszać stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- wpływać negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000;
- pogarszać integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami chronionymi.

Dla obszaru Natura 2000 „Jezioro Stolsko” PLH320063 nie wyznaczono planu zadań ochronnych albo planu ochrony. Największym zagrożeniem dla tego obszaru jest eutrofizacja zbiornika w związku z przedostawaniem się zanieczyszczeń z miejscowości Stolec.

Dla obszaru Natura 2000 „Jezioro Świdwie” PLB320006 wyznaczono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 5 kwietnia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006.





W dokumencie zidentyfikowano szereg zagrożeń dla poszczególnych siedlisk przyrodniczych oraz gatunków i ich siedlisk, które zostały wyznaczone w obszarze Natura 2000.

Zagrożeniem dla perkoza rdzawoszyjnego będących przedmiotem ochrony jest:

- zmniejszanie się powierzchni podtopionych szuwarów co powoduje ograniczanie miejsc lęgów,
- ograniczenie liczebności oraz obniżenie sukcesu lęgowego spowodowane drapieżnictwem norki amerykańskiej, jenota i szopa prac,

Zagrożeniem dla bociana czarnego będącego przedmiotem ochrony jest:

- zanikanie żerowisk w wyniku zmniejszania się powierzchni umiarkowanie podtopionych szuwarów poprzez ich przesuszenie lub nadmierne podtopienie,
- obecność napowietrznych linii energetycznych oraz innych wysokich obiektów stwarza zagrożenie kolizjami, a w przypadku linii energetycznych, także porażeniem prądem,
- zmniejszanie powierzchni żerowisk wskutek zabudowy i zalesiania terenów otwartych.

Zagrożeniem dla bociana białego będącego przedmiotem ochrony jest:

- zanikanie żerowisk w wyniku zmniejszania się powierzchni umiarkowanie podtopionych szuwarów poprzez ich przesuszenie lub nadmierne podtopienie,
- obecność napowietrznych linii energetycznych oraz innych wysokich obiektów stwarza zagrożenie kolizjami i porażeniem prądem,
- zmniejszanie się i fragmentacja terenów żerowiskowych na skutek przeznaczania gruntów rolnych, w tym trwałych użytków zielonych pod zabudowę.

Zagrożeniem dla gęsi zbożowej będącej przedmiotem ochrony jest:

- zanikanie żerowisk i noclegowisk w wyniku zmniejszania się powierzchni umiarkowanie podtopionych szuwarów poprzez ich przesuszenie lub nadmierne podtopienie,
- zanikanie noclegowisk i ograniczanie powierzchni żerowisk w związku z powstawaniem zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi,
- płoszenie i zwiększenie śmiertelności ptaków wskutek polowań na gatunki łowne w miejscach koncentracji gatunku.

Zagrożeniem dla gęsi białoczelnej będącej przedmiotem ochrony jest:

- zanikanie żerowisk i noclegowisk w wyniku zmniejszania się powierzchni umiarkowanie podtopionych szuwarów poprzez ich przesuszenie lub nadmierne podtopienie,
- zanikanie noclegowisk i ograniczanie powierzchni żerowisk w związku z powstawaniem zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi,
- płoszenie i zwiększenie śmiertelności ptaków wskutek polowań na gatunki łowne w miejscach koncentracji gatunku.

Zagrożeniem dla gęgawy będącej przedmiotem ochrony jest:

- zmniejszanie się arealu żerowisk i noclegowisk na skutek zaniechania użytkowania rolnego gruntów, prowadzącego do ekspansji roślinności wysokiej i degradacji zbiorowisk trwałych użytków zielonych na rzecz innych siedlisk, niekorzystnych dla gatunku,
- obecność napowietrznych linii energetycznych oraz innych wysokich obiektów stwarza zagrożenie kolizjami,
- zanikanie noclegowisk i żerowisk w związku z powstawaniem zabudowy rozproszonej/poza zwartymi układami osiedleńczymi oraz spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez powstawanie zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi,
- redukcja liczebności związana z kłusownictwem,
- nadmierna penetracja ludzka w okresie lęgów ptaków przyczynia się do płoszenia i utraty lęgów,



- ograniczenie liczebności oraz obniżenie sukcesu lęgowego spowodowane drapieżnictwem norki amerykańskiej, szopa pracza i jenota.

Zagrożeniem dla krakwy będącej przedmiotem ochrony jest:

- spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez: osuszanie terenów bagiennych, trwałe obniżenie poziomu wody w jeziorze,
- powstawanie zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi,
- redukcja liczebności związana z kłusownictwem,
- ograniczenie liczebności oraz obniżenie sukcesu lęgowego spowodowane drapieżnictwem norki amerykańskiej, szopa pracza i jenota.

Zagrożeniem dla kani czarnej będącej przedmiotem ochrony jest:

- ograniczenie zasobności bazy żerowiskowej wskutek niekorzystnych zmian stosunków wodnych (odwodnienia),
- obecność napowietrznych linii energetycznych oraz innych wysokich obiektów stwarza zagrożenie kolizjami i porażeniem prądem,
- ograniczanie powierzchni i zasobności siedlisk żerowania w związku z likwidacją różnorodności otwartego krajobrazu i powstawaniem zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi, a także nad zbiornikami wodnymi,
- nadmierna penetracja ludzka w okresie lęgów ptaków przyczynia się do porzucania gniazd i utraty lęgów.

Zagrożeniem dla kani rudej będącej przedmiotem ochrony jest:

- ograniczenie zasobności bazy żerowiskowej wskutek niekorzystnych zmian stosunków wodnych (odwodnienia),
- obecność napowietrznych linii energetycznych oraz innych wysokich obiektów stwarza zagrożenie kolizjami i porażeniem prądem,
- ograniczenie powierzchni i zasobności siedlisk żerowania w związku z likwidacją różnorodności otwartego krajobrazu i powstawaniem zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi a także nad zbiornikami wodnymi,
- nadmierna penetracja ludzka w okresie lęgów ptaków przyczynia się do porzucania gniazd i utraty lęgów.

Zagrożeniem dla bielika będącego przedmiotem ochrony jest:

- obecność napowietrznych linii energetycznych oraz innych wysokich obiektów stwarza zagrożenie kolizjami i porażeniem prądem,
- nadmierna penetracja i zabudowa terenów w sąsiedztwie zbiorników wodnych ogranicza skuteczność zdobywania pożywienia – bezpośrednio przez płoszenie polujących ptaków i pośrednio przez płoszenie ich potencjalnych ofiar,
- nadmierna penetracja ludzka w okresie lęgów ptaków przyczynia się do porzucania gniazd i utraty lęgów.

Zagrożeniami orlika krzykliwego będącego przedmiotem ochrony są:

- ograniczenie zasobności bazy żerowiskowej wskutek niekorzystnych zmian stosunków wodnych (odwodnienia),
- zmniejszanie się arealu żerowisk na skutek zaniechania użytkowania rolnego gruntów, prowadzącego do ekspansji roślinności wysokiej i degradacji zbiorowisk trwałych użytków zielonych na rzecz innych siedlisk, niekorzystnych dla gatunku



- obecność napowietrznych linii energetycznych oraz innych wysokich obiektów stwarza zagrożenie kolizjami i porażeniem prądem,
- ograniczanie zasięgu bazy żerowiskowej wskutek powstawania zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi.

Zagrożeniem dla rybołowa będącego przedmiotem ochrony jest:

- obecność napowietrznych linii energetycznych oraz innych wysokich obiektów stwarza zagrożenie kolizjami i porażeniem prądem,
- ograniczenie zasobności bazy żerowiskowej wskutek niekorzystnych zmian stosunków wodnych (odwodnienia),
- degradacja terenów łowieckich oraz płoszenie ptaków w wyniku nasilonej penetracji ludzkiej, nadmierna penetracja i zabudowa terenów w sąsiedztwie zbiorników wodnych ogranicza skuteczność zdobywania pożywienia – bezpośrednio przez płoszenie polujących, ptaków i pośrednio przez płoszenie ich potencjalnych ofiar.

Zagrożeniem dla kropiatki będącej przedmiotem ochrony jest:

- zanikanie odpowiednich siedlisk w wyniku zmniejszania się powierzchni umiarkowanie podtopionych szuwarów, co jest związane z presją na odwodnienia gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez osuszanie gruntów,
- potencjalne straty w lęgach spowodowane drapieżnictwem np. norki amerykańskiej, szopa pracza, lisa, jenota,
- spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez powstawanie zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi.

Zagrożeniem dla zielonki będącej przedmiotem ochrony jest:

- zanikanie odpowiednich siedlisk w wyniku zmniejszania się powierzchni umiarkowanie podtopionych szuwarów, co jest związane z presją na odwodnienia gruntów przeznaczonych pod zabudowę oraz spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez osuszanie gruntów, potencjalne straty w lęgach spowodowane drapieżnictwem np. norki amerykańskiej, szopa pracza, lisa, jenota,
- spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez powstawanie zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi, zarastanie krzewami i drzewami nieużytkowanych gruntów.

Zagrożeniem dla wodnika będącego przedmiotem ochrony jest:

- zmniejszanie się powierzchni podtopionych szuwarów co powoduje ograniczenie i utratę siedlisk gniazdowania oraz spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez trwałe obniżenie poziomu wody w jeziorze,
- obniżenie sukcesu lęgowego spowodowane drapieżnictwem norki amerykańskiej, szopa pracza i jenota,
- spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez powstawanie zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi.

Zagrożeniem dla żurawia będącego przedmiotem ochrony jest:

- zanikanie żerowisk w wyniku zmniejszania się powierzchni umiarkowanie podtopionych szuwarów poprzez ich przesuszenie lub nadmierne podtopienie oraz rezygnacji z użytkowania najniższych gruntów ornych,



- spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez: osuszanie gruntów, powstawanie zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi i w pobliżu terenów podmokłych,
- obecność napowietrznych linii energetycznych stwarza zagrożenie kolizjami i porażeniem prądem.

Zagrożeniem dla rybitwy czarnej będącej przedmiotem ochrony jest:

- spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez osuszanie terenów bagiennych czy też trwałe obniżenie poziomu wody w jeziorze,
- straty wśród ptaków dorosłych oraz obniżanie sukcesu lęgowego spowodowane drapieżnictwem norki amerykańskiej i szopa pracza oraz ptaków krukowatych.

Zagrożeniem dla podrózniczka będącego przedmiotem ochrony jest:

- zmniejszenie się areału dostępnych siedlisk lęgowych, jako wynik wysychania/osuszania terenów bagiennych oraz płoszenia ptaków,
- spadek liczebności związany z ograniczaniem powierzchni siedlisk poprzez: osuszanie terenów bagiennych, trwałe obniżenie poziomu wody w jeziorze, powstawanie zabudowy rozproszonej poza zwartymi układami osiedleńczymi, nasilenie turystyki.

W dokumencie wskazano następujące działania ochronne przeznaczone do realizacji w gminie Dobra:

- utrzymanie lustra wody w Jeziorze Świdwie na poziomie co najmniej 12,5 m n.p.m. oraz reżimu hydrologicznego w zlewni rzeki Gunicy (zbiornik retencyjny w obrębie Rzędziny działki 176, 178, 180; rzeka Gunica poniżej jeziora Świdwie);
- w przypadku nowych obiektów infrastruktury elektroenergetycznej wybieranie rozwiązań najbardziej korzystnych dla środowiska przyrodniczego,
- zachowanie siedlisk gatunków położonych na trwałych użytkach zielonych poprzez ich ekstensywne użytkowe kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe – usunięcie ekspansywnych gatunków rodzimych i obcych, inwazyjnych gatunków roślin (nawłóć kanadyjska – łąki na działkach nr 180, 182/6, 188, obręb Rzędziny; sadziec konopiasty i trzcina pospolita: działki nr 6/2, 6/3, 13/3, 20/3, 46, obręb Stolec; czeremcha amerykańska: działka nr 188, obręb Rzędziny),
- utrzymanie siedlisk ptaków, prowadzenie ekstensywnej gospodarki kośnej, kośno-pastwiskowej lub pastwiskowej (grunty k. Stolca, Rzędzina, Łęgów, Grzepnicy, Sławoszewa),
- uprawa zbóż ozimych na obszarach wytypowanych na podstawie wcześniejszej ekspertyzy (zwłaszcza działki nr 180, 182/6, obręb Rzędziny),
- konsekwentne realizowanie zadań ochronnych ustalonych dla rezerwatu Świdwie, warunkujących utrzymanie we właściwym stanie awifauny, ekosystemów, różnorodności gatunkowej różnych grup organizmów w granicach rezerwatu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Na terenie rezerwatu „Świdwie” obowiązują zadania ochronne wskazane w Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 października w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu Świdwie oraz Zarządzenie Nr 2/2016 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie", zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 20 października 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie" zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie". Rezerwat objęty jest także ochroną na podstawie prawa międzynarodowego – jest to obszar wodno-błotny



wyznaczony na mocy Konwencji Ramsarskiej. Celem ochrony jest zachowanie zarastającego jeziora Świdwie oraz przyległych lasów i innych gruntów, stanowiących ostoję licznych gatunków ptaków, jak również będących miejscem odpoczynku i żerowania ptaków przelotnych.

Do działań ochronnych na terenie gminy Dobra zalicza się:

- utrzymanie zbiornika retencyjnego Żurawie – źródła zasilania jeziora Świdwie w wodę w okresie jej niedoboru;
- utrzymanie mozaiki łąk i pastwisk oraz kompleksu szuwarów w granicach rezerwatu;
- utrzymanie śródpolnego zagłębienia terenu (działka 86, obręb Stolec);
- usuwanie inwazyjnych i ekspansywnych gatunków roślin;
- poprawa warunków bytowych gniewosza plamistego oraz żmii zygzakowatej (działki 180, 182/6, obręb Rzędziny; 51/1, 86 obręb Stolec);
- poprawa różnicowania gatunkowego nietoperzy (działka 180, obręb Rzędziny);
- okresowa przycinka i wycinka drzew i krzewów w pasie technicznym linii energetycznej 15 kV stwarzającej zagrożenie pożarowe;
- modernizacja zaplecza dydaktycznego rezerwatu: obiektów przeznaczonych dla celów naukowych i edukacyjnych oraz elementów zagospodarowania terenu (działka 182/3, obręb Rzędziny).

Dla użytku ekologicznego „Ptasi Zakątek” ustalono zasady ochrony Uchwałą Nr IX/130/11 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2011 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego o nazwie Ptasi Zakątek w Dołujach, o powierzchni 0,3850 ha. Celem ochrony jest zachowanie szczególnej wartości przyrodniczej, jako obszaru niezwykle atrakcyjnego dla ptaków, zwłaszcza wodno-błotnych, cechującego się dużą bioróżnorodnością w zakresie ornitofauny, na którym występują gatunki ptaków rzadkie i zagrożone.

W zakresie ochrony korytarzy ekologicznych w Studium nie wyznacza się w ich zasięgu funkcji oraz parametrów zabudowy mogących tworzyć bariery ekologiczne. Zabudowa ogranicza się do obszarów istniejących miejscowości, a szczegółowe zasady zagospodarowania w zasięgu korytarzy ekologicznych są zawarte w ramach ustaleń dla poszczególnych terenów w pkt 2.2 *Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów, w tym wyłączonych z zabudowy, oraz wskaźniki dotyczące użytkowania i zagospodarowania terenów.*

W stosunku do pomników przyrody obowiązują następujące zakazy:

- wycinania, niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu,
- zrywania pączków kwiatów, owoców, liści,
- uszkodzenia i zanieczyszczania gleby,
- zanieczyszczania, zaśmiecania obiektu i terenu wokół niego,
- wzniesienia ognia w pobliżu drzewa,
- umieszczania tablic i innych znaków, z wyjątkiem przewidzianych ustawą o ochronie przyrody,
- dokonywania zmian stosunków wodnych.

Ograniczenia w zagospodarowaniu i zainwestowaniu wynikają z przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Dobra nie przewiduje się lokalizacji uzdrowisk.

#### **4. ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

##### **4.1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**



Ochroną na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2021 poz. 710 ze zm.) na terenie gminy Dobra objęte są:

- obiekty sakralne, zespoły przemysłowe i gospodarcze oraz domy mieszkalne,
- obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- cmentarze ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, w tym wpisane do rejestru zabytków,
- zabytkowe parki.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić obiekty ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków (wykaz - załącznik nr A) i zapewnić im ochronę.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego wprowadza się następujące zasady:

1. dla obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków:

- nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu;
- w przypadku budynków z elewacjami ceglanyymi, szachulcowymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
- odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii - detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien;
- wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, renowacyjne i rewitalizacyjne przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków;
- zakaz lokalizacji, wszelkich inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe;
- wszelkie prace sanacyjno-porządkowe i wycinki drzew na terenach zabytkowych parków, a także wydzielenia działek i lokalizacja nowych obiektów wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, wydanego przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

2. dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- konieczność uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich i restauratorskich mających szczególnie wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków, m. in. wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, malowanie elewacji, wszelkie modernizacje;
- nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu;
- w przypadku budynków z elewacjami ceglanyymi lub z dekoracją architektoniczną zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian;
- odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowej) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii – detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien;



- odnośnie kolorystyki elewacji nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;
- zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wystrój architektoniczny budynku;
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.

3. dla cmentarzy ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- występujący drzewostan w obrębie cmentarzy należy poddawać regularnej pielęgnacji, jak również teren zieleni i krzewów występujący w obrębie cmentarzy;
- na terenie zabytkowych cmentarzy, które są miejscem pamięci narodowej zakazuje się jakichkolwiek inwestycji.

Ponadto, na rysunku kierunków wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej na terenie miejscowości, które cechują się wybitnymi walorami krajobrazowymi, m.in. ze względu na zachowane układy ruralistyczne (Skarbimierzycze, Wołczkowo, Stolec). Wyznaczono również strefy ekspozycji kościołów w Buku, Wąwelnicy i Wołczkowie. Granice tych stref są poglądowe i powinny zostać uszczegółowione na etapie sporządzania planów miejscowych bądź w specjalistycznych, dla tego typu stref, opracowaniach.

#### **4.2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych**

Przedmiotem ochrony zabytków archeologicznych są:

- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków;
- pradziejowe, średniowieczne i nowożytne nawarstwienia kulturowe w strefach ochrony zabytkowych układów urbanistycznych, ruralistycznych oraz w obrębie zabytków architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni na terenie gminy.

Na terenie gminy Dobra zlokalizowane są następujące zewidencjonowane stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- Dobra, na obszarze AZP 29-3, cmentarzysko birytualne, nr rej. 740 decyzja z dnia 18.12.1972 r.,
- Dobra, na obszarze AZP 29-4, grób, nr rej. 784 decyzja z dnia 18.12.1972 r.,
- Dobra, na obszarze AZP 29-4, obozowisko, nr rej. A1306 decyzja z dnia 07.06.1996 r.

Na obszarze stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków ustala się:

- zakaz prowadzenia wszelkich działań budowlanych, przemysłowych, gospodarczych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu;
- dopuszcza się przeznaczenie obszaru stanowiska jako teren rolny w postaci nieużytku lub nieuprawianej łąki.

Na obszarze zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

#### **4.3. Dobra kultury współczesnej**

Na terenie gminy Dobra nie występują wartościowe dobra kultury współczesnej, które mogłyby być wskazane do objęcia ochroną.



## 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

System powiązań drogowych gminy Dobra realizowany jest obecnie głównie za pomocą:

- drogi krajowej nr 10 (droga klasy technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego),
- powiatowych: nr 0609Z (Rzędziny – Buk), 0615Z (Buk – Lubieszyn), 0617Z (Dobra – Lubieszyn), 0607Z (Szczecin – Dobieszczyn), 0611Z (Dobra – Bartoszewo), 0618Z (Wąwelnica – Dołuje), 0619Z (Kościno – Dołuje), 0620Z (Dołuje – Przecław), 0610Z (Grzeczka – Płochocin), 0612Z (Rzędziny – Łęgi), 0622Z (Stobno – Mierzyn), 0608Z (Stolec – Rzędziny), 0616Z (Bezrzecze – Wołczkowo),
- szeregu dróg gminnych.

Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszy ruch transportowy odbywa się przez drogę krajową nr 10, która prowadzi do przejścia granicznego Lubieszyn-Linken i łączy gminę z miastem Szczecin. Ponadto do jednej z najbardziej eksploatowanych dróg w gminie zalicza się odcinek w Bezrzeczu (ul. Koralkowa i Górna), droga z Dobrej w kierunku Wołczkowa.

W celu usprawnienia komunikacji na terenie gminy Dobra i zapewnienia dogodnych połączeń z gminami sąsiednimi, istniejący układ podstawowy gminy planuje się zoptymalizować m.in. poprzez:

- modernizację poszczególnych istniejących dróg w gminie;
- budowę nowych dróg w szczególności na terenach inwestycyjnych, zarówno mieszkaniowych, jak i terenach produkcyjno-magazynowych, powiązanych z istniejącym układem komunikacyjnym;
- modernizację sieci ulic lokalnych.

Parametry techniczne należy przyjąć odpowiednio dla drogi zgodnie z klasą techniczną zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Lokalizacje projektowanych skrzyżowań i dróg dla powiązań komunikacyjnych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie w miarę potrzeb na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 5.1. Drogi krajowe

Przez teren gminy Dobra przebiega jedna droga krajowa nr 10 (klasy technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego) zarządzana przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Ponadto planowana jest realizacja odcinka drogi w nowym korytarzu drogi krajowej nr 10, jako drogi klasy technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego. Po wybudowaniu drogi krajowej na odcinku Szczecin – węzeł drogowy „Dołuje”, odcinek drogi krajowej zastąpiony nowo wybudowanym odcinkiem drogi z chwilą oddania go do użytkowania zostanie pozbawiony dotychczasowej kategorii i zaliczony do kategorii drogi wojewódzkiej.

Ustala się także realizację drogi krajowej S6 pomiędzy węzłem drogowym „Szczecin Zachód” (autostrada nr A6) a węzłem drogowym „Goleniów Północ” (drogi ekspresowe nr S3 i nr S6), jako drogi klasy technicznej S – ekspresowa. Droga ta stanowić będzie zachodnie drogowe obejście Szczecina w relacji węzeł Goleniów na S3-S6 ze stałą przeprawą Święta-Police do A6 z połączeniem w kierunku autostrady A20 w Niemczech.

Dostępność komunikacyjną terenów przylegających do planowanej drogi ekspresowej należy zapewnić wewnętrznym układem komunikacyjnym za pomocą dróg niższych kategorii.

#### Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Dla planowanych dróg ekspresowych należy przyjmować parametry techniczne właściwe dla danej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;





- Dla dróg krajowych należy uwzględnić istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla danej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu klasyfikacji dróg; w miejscach, gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej szerokości drogi;
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem dróg krajowych i ekspresowych należy przewidzieć poza pasem drogowym. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej odrębnym trybem;
- Wprowadza się zakaz kierowania wód opadowych i roztopowych w kierunku pasa drogowego dróg krajowych (ukształtowanie powierzchni obszarów przyległych do pasa drogowego). Wymóg ten dotyczy również dróg publicznych i wewnętrznych, dla których należy zaprojektować osobne systemy odwodnienia;
- W odniesieniu do dróg poprzecznych do dróg ekspresowych oraz wewnętrznych zlokalizowanych w pasie drogowym drogi ekspresowej należy zachować minimalne odległości pomiędzy skrzyżowaniami określone w przepisach odrębnych;
- Zjazdy zwykłe należy lokalizować poza obszarem oddziaływania skrzyżowań;
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*.

## 5.2. Drogi powiatowe

Przez teren gminy Dobra przebiega 13 dróg powiatowych:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)	Klasa techniczna
0609Z	Rzędziny – Buk	zbiorcza (Z)
0615Z	Buk – Lubieszyn	zbiorcza (Z)
0617Z	Dobra – Lubieszyn	zbiorcza (Z)
0607Z	Szczecin – Dobieszczyn	zbiorcza (Z)
0611Z	Dobra – Bartoszewo	zbiorcza (Z)
0618Z	Wąwelnica – Dołuje	zbiorcza (Z)
0619Z	Kościno – Dołuje	zbiorcza (Z)
0620Z	Dołuje – Przecław	zbiorcza (Z)
0610Z	Grzeczynica – Płochocin	zbiorcza (Z)
0612Z	Rzędziny – Łęgi	zbiorcza (Z)
0622Z	Stobno – Mierzyn	zbiorcza (Z)
0608Z	Stolec – Rzędziny	zbiorcza (Z)
0609Z	Rzędziny – Buk	zbiorcza (Z)

### Obsługa komunikacyjna

Obsługę komunikacyjną terenów w pobliżu dróg powiatowych powinno się zapewnić poprzez sieć dróg gminnych lub wewnętrznych. Powinno się maksymalnie ograniczyć realizację nowych zjazdów na działki budowlane bezpośrednio z dróg powiatowych.



#### Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Dla dróg powiatowych należy uwzględnić istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla danej klasy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi; w miejscach, gdzie istniejące zagospodarowanie terenu nie pozwala na poszerzenie drogi dopuszczalne jest zachowanie dotychczasowej szerokości drogi;
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- Włączenie nowej drogi gminnej i wewnętrznej do drogi powiatowej powinno być zaprojektowane pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*.

### **5.3. Drogi gminne**

Zachowuje się przebieg dróg gminnych oraz dopuszcza się lokalizacje nowych w miarę potrzeb.

Pełny wykaz dróg gminnych znajduje się w uchwale Nr XXXV/471/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r. w sprawie zaliczenia ulic i dróg do kategorii dróg gminnych na terenie gminy Dobra. Uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi klasy KDD (dojazdowa) – drogi gminne i drogi wewnętrzne. Są to drogi niezdefiniowane na rysunku Studium, a ich dokładny przebieg powinien zostać określony na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla dróg wewnętrznych zaleca się stosowanie parametrów jak dla dróg publicznych klasy technicznej KDD (dojazdowej).

#### Zasady zagospodarowania terenów komunikacji

- Parametry dla dróg gminnych należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi zarządcy drogi.
- Lokalizowanie nowych zjazdów należy projektować z dróg niższych kategorii; powinno się maksymalnie ograniczyć realizację nowych zjazdów na działki budowlane bezpośrednio z dróg gminnych.
- Lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków oraz zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach komunikacyjnych zostały przedstawione w pkt 2.4 *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury komunikacyjnej*.

### **5.4. Infrastruktura rowerowa**

Na terenie gminy Dobra, w szczególności w samym sołectwie Dobra oraz zurbanizowanych wsiach i w terenach atrakcyjnych turystycznie należy dążyć do rozwoju sieci dróg pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych (istniejące zostały opisane w pkt 6 część uwarunkowania). Obecnie istniejące szlaki turystyczne pieszo-rowerowe powinny zostać zachowane, natomiast sieć tras rowerowych wzdłuż samochodowych ciągów komunikacyjnych powinna być w miarę możliwości przestrzennie rozwijana.

Priorytet powinny mieć rozwiązania maksymalnie rozdzielające ruch kołowych od pieszego i rowerowego. Przy przebudowie, rozbudowie lub budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego i innymi użytkownikami dróg i kolei.

Ponadto zaleca się budowę ścieżek rowerowych z uwzględnieniem połączeń transgranicznych.

### **5.5. Kolej**



Ustala się budowę kolejowego zachodniego obejścia Szczecina. Przebieg linii wskazany na rysunku kierunków jest przebiegiem orientacyjnym, gdyż na dzień sporządzania dokumentu brak jest projektu linii. Linia ta powinna przebiegać w sposób niekolidujący z projektowaną drogą ekspresową S6, drogą krajową nr 10, w rejonie miejscowości Dołuje. Ponadto zaleca się modernizację linii 408 i 409 i rozwój powiązań z Berlinem.

Na terenie gminy można lokalizować miejsca pod przystanki kolejowe, umożliwiające w przypadku budowy linii kolejowej włączenie gminy do sieci połączeń Szczecińskiej Kolei Metropolitarnej. W pobliżu potencjalnych węzłów przesiadkowych w miejscowościach Dobra, Wołczkowo i Dołuje, na etapie planu miejscowego należy przewidzieć miejsca pod lokalizację pętli autobusowych, parkingów przesiadkowych dla samochodów osobowych i rowerów, umożliwiające pełną integrację systemu transportowego gminy z systemem kolejowych przewozów metropolitarnych.

Ograniczenia w zabudowie wynikające z położenia przy szlakach kolejowych zostały przedstawione w *pkt 2.5 Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury kolejowej*.

## 5.6. Normatyw parkingowy

Poniżej zostały wprowadzone orientacyjne wielkości dla projektowanej nowej zabudowy, które powinny stanowić bazę przy określaniu szczegółowego normatywu na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zaleca się w zakresie normatywu parkingowego dla nowych i rozbudowywanych obiektów, zapewnienie nie mniej niż:

- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
- 2 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu biura, urzędy, banki, kancelarie, warsztaty itp.;
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w zabudowie usługowej – usług handlu;
- 20 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych na 1 obiekt/miejsce zgromadzeń typu kościoły, hale sportowe i wystawiennicze, place z prawem organizacji imprez masowych, itp.;
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w zabudowie usługowej typu hotel, pensjonat, dom wczasowy, innym obiekcie turystycznym lub zamieszkania zbiorowego;
- 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na terenach zabudowy produkcyjno-magazynowej;
- 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każdy teren infrastruktury.

Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, przy czym: dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach dróg gminnych i wewnętrznych w wyznaczonych dla tego celu miejscach. Przy obiektach usługowych, usług sportu i rekreacji oraz produkcyjnych należy przewidzieć też miejsca postojowe dla rowerów.

Parkowanie samochodów ciężarowych i autobusów powinno odbywać się w strefach zewnętrznych jednostek urbanistycznych.



Dodatkowo zaleca się realizację ogólnodostępnych parkingów buforowych, w miejscach zgrupowań obiektów użyteczności publicznej i usług. Jako potencjalne główne miejsca lokalizacji parkingów wskazuje się parking:

- przy dworcach kolejowych;
- przy kościołach;
- na terenach rekreacyjno-turystycznych (lokalizacje należy doprecyzować na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

## 6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kompleksowe wyposażenie gminy w infrastrukturę techniczną jest podstawowym czynnikiem przyczyniającym się do jej rozwoju. Określenie głównych kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ma na celu wskazanie powiązań kierunków rozwoju przestrzennego gminy z rozbudową sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie całej gminy Dobra dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z obsługą zabudowy oraz innych, których konieczność realizacji określa niniejszy rozdział.

### 6.1. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy Dobra istnieje rozbudowana sieć wodociągowa doprowadzająca wodę do większości terenów już zainwestowanych. Gmina Dobra dysponuje 7 ujęciami wody: Wołczkowo, Dołuje, Grzepnica, Dobra, Skarbimierzyce, Bezrzecze i Buk. Sieć wodociągowa doprowadzona jest do wszystkich miejscowości w gminie. W miarę dalszego rozwoju gminy o nowe tereny inwestycyjne planuje się rozbudowę sieci wodociągowej, oraz sukcesywną wymianę sieci już istniejącej.

Docelowy pobór wody do celów bytowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, w tym ze studni głębinowej.

Docelowy pobór wody do celów przemysłowych z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody.

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru dla jednostek osadniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 6.2. Odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych

Z uwagi na ochronę podziemnych zasobów wodonośnych, wymagane jest prowadzenie prawidłowej gospodarki ściekowej poprzez odbiór, transport i neutralizację wszystkich ścieków przed wprowadzeniem ich do gruntu lub wody. W związku z tym docelowo należy dbać o maksymalny zrzut ścieków do istniejącej już sieci kanalizacyjnej, a w miarę zwiększających się potrzeb rozbudować sieć kanalizacyjną.

Ochrona wód (w tym szczególnie wód głównych zbiorników wód podziemnych) musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (przede wszystkim substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni, o ile warunki techniczne na to pozwalają;
- dopuszczenie na obszarach przewidzianych w Studium do objęcia sanitarną kanalizacją zbiorczą, do czasu jej wybudowania, odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.



Miejscowy plan określi sposób odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, który zagwarantuje ochronę gruntów przed zanieczyszczeniami.

Przewiduje się, że docelowo wszystkie ścieki bytowe i komunalne odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej. Wyjątek będą stanowić jedynie tereny, w których warunki techniczne nie pozwalają na doprowadzenie sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej możliwe jest odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni lub do zbiorników bezodpływowych. Przy czym nie dopuszcza się odprowadzania ścieków bytowych dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Przewiduje się, że ścieki przemysłowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej lub przydomowych i przyzakładowych oczyszczalni. Ścieki przemysłowe, które będą oczyszczane w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych mogą być odprowadzane do rowów melioracyjnych. Przy czym dla lepszego efektu ekologicznego powinny być w miarę możliwości i potrzeb wykorzystywane ponownie w procesie technologicznym danego zakładu. Natomiast odpady powstałe po oczyszczeniu ścieków przemysłowych powinny być wykorzystane w zakładzie np. do produkcji energii lub zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi.

W przypadku lokalizacji zakładów odprowadzających ścieki przemysłowe o zanieczyszczeniach przekraczających dopuszczalne normy dla ścieków komunalnych, należy na terenie działki inwestora wybudować podczyszczalnię ścieków przemysłowych.

Dla terenów znajdujących się w strefie ochronnej obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane *części w Kierunki w pkt 2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

### **6.3. Kanalizacja deszczowa i melioracja**

Docelowo, dla odwodnienia ulic i placów umocnionych na terenie intensywnej zabudowy (gęściej zabudowane miejscowości t.j. Dobra, Mierzyn, Dołuje, Wołczkowo), powinno się przewidzieć sieć kanalizacji deszczowej. Dla ulic położonych na obrzeżu miasta, ciągów pieszo rowerowych, ulic niepublicznych, czy małych ulic dojazdowych, należy przewidzieć odwodnienie w sposób niekonwencjonalny, tj. poprzez budowę nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych lub odkrytych, czy rynsztoków przykrawężnikowych, stosownie do podłoża, zagospodarowania terenu i stosunków gruntowo-wodnych.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów działek budowlanych z brakiem dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej, ustala się na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Wody opadowe lub roztopowe z powierzchni wymagających zgodnie z przepisami odrębnymi podczyszczenia należy wprowadzać do sieci lub gruntu po zastosowaniu odpowiednich urządzeń lub instalacji.

Wyklucza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

Melioracje powinny być prowadzone w sposób zapewniający zachowanie równowagi środowiska oraz utrzymanie właściwych stosunków wodnych na terenach zmeliorowanych. Istniejąca sieć cieków naturalnych i rowów melioracyjnych na terenach upraw polowych i użytków zielonych powinna zostać zachowana, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych.

### **6.4. Elektroenergetyczna sieć przesyłowa**

Na obszarze gminy Dobra, objętym studium znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV relacji Krajnik – Glinki, wzdłuż której należy nadal uwzględniać pas technologiczny o szerokości 50 m (po



25 m od osi linii w obu kierunkach). Aktualny plan inwestycyjny, jak i kierunki rozwoju sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego przewidują przebudowę istniejącej linii 220 kV po nowej trasie.

W zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego studium:

- 1) Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii 220 kV oraz nowej linii wielotrotowej, wielonapięciowej, która w przyszłości może zostać wybudowana w miejscu istniejącej. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.
- 2) Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowej linii po jej wybudowaniu.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane części Kierunki w pkt 2.3. *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

### **6.5. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna (obiekty o napięciu 110 kV i niższym)**

Na obszarze gminy Dobra znajduje się sieć dystrybucyjna, do której należą linie napowietrzne WN 110 kV, stacja elektroenergetyczna 110 kV, linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN – 15 kV, linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn – 0,4 kV, stacje elektroenergetyczne SN/nn oraz infrastruktura teletechniczna (kable teletechniczne ziemne, kanalizacja teletechniczna, światłowody) – patrz Uwarunkowania 9.5 *zaopatrzenie w energię elektryczną.*

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z projektowanej lub istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się również zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych instalacji produkujących energię z odnawialnych źródeł energii.

Dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych. Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji transformatorowych zgodnie przepisami odrębnymi. W miejscowych planach należy wyznaczać niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych oraz należy rezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn).

Dla nowych obszarów intensywnej zabudowy oraz lokalizacji obiektów o dużym zapotrzebowaniu w energię elektryczną należy wyznaczać działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Dla stacji kablowych należy wydzielić geodezyjnie działkę, najlepiej na planie kwadratu o wymiarach 9m x 9m i powierzchni około 80 m<sup>2</sup>.

W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii napowietrznych z przewodami gołymi, należy uwzględnić lokalizację obiektu względem takich linii, spełniającą wymogi norm i przepisów odrębnych.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane w pkt 2.3. *Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznych w miarę zabudowy nowych terenów.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien przewidywać zapewnienie dostępu do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii.

W planach inwestycyjnych planowana jest budowa, przebudowa i modernizacja sieci dystrybucyjnej wysokiego napięcia WN-110 kV: linii EC Pomorzany–SE Glinki, przebiegająca przez teren gminy Dobra.

Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych. Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:

- linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
- stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wnetrzowym i/lub napowietrznym.

Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci.

Wyznacza się tereny dla potrzeb lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia/wyprowadzenia do/z stacji linii elektroenergetycznych.

Planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się lokalizację stacji linii elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

Zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

W przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod budowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii.

Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### Energia ze źródeł odnawialnych (OZE)

Na terenie gminy Dobra w Studium nie wyznacza się nowych terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – farm wiatrowych.



Na terenie gminy dopuszcza się lokalizację terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - farmy fotowoltaiczne w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U. Na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych farmy fotowoltaiczne powinny być usytuowane w taki sposób, aby promienie słoneczne padające na panele fotowoltaiczne nie odbijały się w kierunku torów w celu uniknięcia ryzyka oślepienia maszynistów. Jednocześnie należy wprowadzić nakaz stosowania powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów nie powodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

W Studium nie wyznacza się terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - biogazowni.

Realizując politykę ekologiczną państwa gmina powinna wspomagać korzystanie z niekonwencjonalnych, odnawialnych źródeł energii jak kolektory słoneczne, pompy wodne, biomasę itp.

### **6.6. Zaopatrzenie w gaz**

Na terenie gminy Dobra występuje sieć gazowa. Usługi dystrybucji paliwa gazowego świadczone są przez Polską Spółkę Gazownictwa i obejmują teren miejscowości: Bezrzecze, Buk, Dobra, Dołuje, Grzeczka, Kościno, Lubieszyn, Łęgi, Mierzyn, Redlica, Rzędziny, Skarbimierz, Sławoszewo, Stolec, Wąwelnica, Wołczkowo.

Docelowo zakłada się zgazyfikowanie większości miejscowości na terenie gminy.

Dla terenów znajdujących się w strefach kontrolowanych obowiązują ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania opisane w *części Kierunki w pkt 2.3. Ograniczenia w zabudowie wynikające z przebiegu infrastruktury technicznej.*

### **6.7. Zaopatrzenie w ciepło**

Należy dążyć do zmiany stosowanych tradycyjnych paliw i technologii w celu zmniejszenia i ograniczenia emisji szkodliwych substancji do atmosfery.

Zakłada się, że obiekty budowlane będą zaopatrywane w ciepło z ekologicznych źródeł, z preferencją dla paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa i drewno) oraz odnawialnych źródeł energii np. kolektory słoneczne.

### **6.8. Telekomunikacja**

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokajane poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę zabudowy nowych terenów.

### **6.9. Gospodarka odpadami**

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi. Od 1 stycznia 2012 r. obowiązują zmienione przepisy ustawy dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach Wprowadzają one od 1 lipca 2013 r. obowiązek na gminy prowadzenia gospodarki odpadami.

Zgodnie z ustawą z dnia 1 lipca 2011 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach wprowadzono wzorowany na rozwiązaniach stosowanych w innych krajach Unii Europejskiej system gospodarowania odpadami komunalnymi. Zakłada on, że samorząd decydujący o wszystkich sprawach ważnych dla lokalnej społeczności odpowiada również za odebranie i zagospodarowanie odpadów komunalnych. Dlatego ustawa zobowiązuje gminy do zorganizowania kompleksowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi





zgodnie z zapisami ustawy oraz miejscowymi uwarunkowaniami. Nowy system zaczął funkcjonować 1 lipca 2013 r.

W Gminie Dobra odpady zbierane są m. in. przez firmę JUMAR i trafiają na składowisko w Dalszem, gdzie są unieszkodliwiane włącznie z biodegradowalnymi. Pozostałe firmy wywozowe przekazują odpady do Zakładu Odzysku i Składowania Odpadów Komunalnych Leśno Górne. Na terenie ZO i SOK w Leśnie Górnym funkcjonuje kompostownia odpadów.” Odbiorem odpadów komunalnych na terenie gminy Dobra zajmują się specjalistyczne firmy. Odpady te odbierane są jako zmieszane lub zbierane selektywnie. Gminny punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK) znajduje się w miejscowości Dobra, przy ulicy Zwierzynieckiej 4. Został on oddany do użytku w 2018 roku. W tym miejscu właściciele nieruchomości w ramach opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi mają możliwość oddania tzw. odpadów problemowych takich jak szkła okienne, meble, styropian, sprzęt elektryczny i elektroniczny, świetlówki, baterie, opony, przeterminowane leki i chemikalia, opakowania po farbach i lakierach, zużyte baterie i akumulatory, i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe. Jego budowa była możliwa dzięki pozyskaniu dofinansowania z Funduszy Europejskich w ramach działania 2.2 Gospodarka odpadami komunalnymi, Oś priorytetowa II programu operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Cyklicznie na terenie gminy organizowane są również zbiórki odpadów wielkogabarytowych, zużytego sprzętu elektronicznego i elektrycznego, w ramach których mieszkańcy mogą oddawać odpady do podstawionych do tego celu kontenerów.

W miarę możliwości, przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodopadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów. Ponadto należy dążyć do modernizacji istniejących i budowy nowych punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych, zwiększenia liczby nowoczesnych instalacji do odzysku, recyklingu oraz unieszkodliwiania odpadów komunalnych w sposób inny niż składowanie odpadów oraz do rekultywacji składowisk odpadów komunalnych i likwidacji nielegalnych składowisk.

## **7. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM**

Cele publiczne, o których mowa w Studium, określone zostały w itp. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899). Studium uwzględnia cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, uchwalony przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego, XVII/214/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r.

Plan województwa zachodniopomorskiego w zakresie zadań ponadlokalnych określa dla obszaru gminy Dobra:

### w zakresie zadań rządowych

- budowę zachodniego drogowego obejścia Szczecina wraz z przeprawą tunelową Police-Święta w ciągu drogi nr 6, po nowym śladzie od Goleniowa do Kołbaskowa,
- modernizację linii kolejowych nr 408 i 409 Szczecin Główny – granica państwa (Tantow),
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze zlewni rzeki Bukowej wraz z ochroną przez powodzią terenów gminy Dobra, leżących w zlewni rzeki Bukowej.

### w zakresie ZIT Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego



- budowę Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej w Szczecinie z wykorzystaniem istniejących odcinków linii kolejowych nr 406, 273, 351,
- modernizację ulicy Spółdzielców w Mierzynie w gminie Dobra,
- działania na rzecz zrównoważonej multimodalnej mobilności miejskiej w obszarze funkcjonalnym Szczecina poprzez budowę ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż drogi powiatowej 3923Z Szczecin-Warnik do skrzyżowania z drogą powiatową nr 3922Z Mierzyn-Stobno;
- budowę infrastruktury komunikacyjnej, w tym trasy rowerowej łączącej miejscowość Dobra z węzłem przesiadkowym Głębokie w Szczecinie, wraz z promocją rozwiązań alternatywnych wobec transportu indywidualnego.

Jednocześnie w Studium zakłada się, że wszystkie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być zlokalizowane w granicach gminy na terenach przeznaczonych pod zabudowę, a w szczególnych przypadkach również na terenach o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z podstawowymi funkcjami tych terenów. Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zalicza się przede wszystkim ulice – drogi publiczne, infrastrukturę wodno – kanalizacyjną oraz obiekty użyteczności publicznej.

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **8.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

#### **8.1.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Na terenie gminy Dobra nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

#### **8.1.2. Obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie gminy Dobra nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

### **8.2. Obszary, dla których gmina Dobra zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

W związku z faktem, iż gmina Dobra posiada słabe pokrycie planami miejscowymi, głównym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej na terenach, gdzie nie obowiązują plany, są decyzje o warunkach zabudowy. Nie pozwalają one na prowadzenie polityki przestrzennej w sposób przemyślany, kompleksowy i harmonijny, w związku z czym zaleca się sporządzenie spójnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych sołectw, względnie dla największych miejscowości podlegających szybkiej urbanizacji. Zaleca się sporządzanie planów miejscowych kompleksowo dla całych obrębów ewidencyjnych. Planowane zainwestowanie i zagospodarowanie spowoduje zmniejszenie powierzchni uprawnych. Na części terenu objętego zmianą Studium występują grunty rolne klas II i III, które wymagają uzyskania zgody na



zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z zamiarem przeznaczenia ich na cele budowlane.

W stosunku do gruntów leśnych, w Studium nie wskazuje się obszarów wymagających zmiany tych gruntów na cele nieleśne. Zmiana taka może dotyczyć incydentalnych sytuacji pojedynczych działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne, a stanowiących działki zainwestowane (aktualizacja ewidencji gruntów) lub lokalizacji inwestycji liniowych celu publicznego (drogi, sieci infrastruktury technicznej), czy turystyczno-wypoczynkowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dokonane to może być w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem uzyskania stosownej zgody odpowiednio Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego lub Ministra Środowiska.

## **9. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **9.1. Kierunki i zasady przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Głównym kierunkiem rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej będzie rolnictwo. Dążąc do zwiększenia wydajności i opłacalności produkcji rolnej zaleca się:

- ochronę gruntów charakteryzujących się wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb (II i III klasy);
- zahamowanie procesów dewastacyjnych i degradacyjnych gleb, na których prowadzone są uprawy rolne;
- wprowadzenie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych zapobiegające wietrznej erozji gleb,
- regulację systemu retencji wód poprzez zastosowanie melioracji odwadniająco–nawadniającej, przy zachowaniu istniejących torfowisk i naturalnych zbiorników wodnych;
- stosowanie odpowiednich i bezpiecznych dla środowiska zabiegów agrotechnicznych, w tym promowanie rolnictwa ekologicznego;
- sukcesywne powiększanie powierzchni gospodarstw rolnych.

Należy podkreślić jednak, iż na skutek intensywnej produkcji rolniczej mogą zaistnieć negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym. Wprowadzenie nowoczesnej technologii agrotechnicznej pozwala na znaczne ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Ważna jest również poprawa ogólnej świadomości ekologicznej i edukacja lokalnej społeczności zajmującej się produkcją rolniczą w gminie. Odpowiednia praktyka rolnicza, wzmocniona obowiązującymi już przepisami prawa unijnego, zagwarantuje rolnikom odpowiednie korzyści ekonomiczne z upraw, ale również zminimalizuje możliwość wystąpienia szkód w zastanym środowisku przyrodniczym.

Dopuszcza się, aby grunty rolne wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogły być przeznaczone pod tereny rolnicze.

### **9.2. Kierunki i zasady kształtowania przestrzeni leśnej**

Na terenie gminy Dobra występują lasy oraz grunty zadrzewione i zakrzewione, które zajmują łącznie 2501 ha i stanowią 22,68% powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne obejmuje Puszcza Wkrzańska w części północnej gminy oraz w rejonie Grzepnicy, Sławoszewa oraz w części południowej w sąsiedztwie Dołuj i Kościna. Gmina Dobra podlega Nadleśnictwu Trzebież. Lasy stanowią cenny walor przyrodniczy. Z tego powodu wskazuje się na działania ukierunkowane w stronę ochrony ekosystemów leśnych zarówno przed czynnikami zewnętrznymi (w tym ochronę obrzeży lasów jako jej naturalnej osłony), jak i przed degradacją wewnętrzną struktury leśnej (m.in. poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń na obszarach z drzewostanem silnie zdegradowanym). Przy wprowadzaniu zalesień należy dążyć do nasadzeń drzew liściastych, które



charakteryzują się zwiększoną odpornością na zanieczyszczenia i większą zdolnością retencyjną. Z uwagi na walory krajobrazowe i ekologiczne, wyznaczając granicę styku rolniczej przestrzeni produkcyjnej z terenami leśnymi, powinna być przestrzegana zasada ciągłości systemu przestrzennego lasów. Ponadto, większe arealty leśne winny być zaznaczone i powiązane z ciągami zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Na granicy polno-leśnej sugeruje się utrzymanie lub wyznaczenie nieoranych pasów, będących strefą przejściową (ekotonową) przyleśną. Strefa ta ma silne znaczenie dla odpowiedniego funkcjonowania niektórych organizmów żywych. Ponadto należy dbać o ciągłość korytarzy ekologicznych, a także zinwentaryzować i formalnie zabezpieczyć istniejące zadrzewienia (aleje) i zakrzewienia przydrożne, jako istotny element bioróżnorodności przyrodniczej.

Tereny lasów wykorzystywane rekreacyjnie winny być wyposażone w odpowiednią infrastrukturę, która w znacznym stopniu ograniczy nadmierną i niepotrzebną dewastację podłoża leśnego, drzewostanu i pozostałej roślinności występującej w lesie.

Dopuszcza się, aby lasy wykazane w ewidencji gruntów, które znajdują się na terenach wskazanych w Studium pod zabudowę, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mogły być przeznaczone pod lasy.

Gospodarowanie w lasach ochronnych odbywa się na podstawie operatu urzędniowego lasu w sposób zapewniający ciągłe spełnianie celów, dla których zostały wydzielone, a w szczególności zachowania trwałości drzewostanów oraz struktury gatunkowej i przestrzennej zgodnej z warunkami siedliskowymi, w kierunku zachowania i powiększania ich bioróżnorodności, odporności na czynniki degradujące i atrakcyjności wypoczynkowej.

Należy zachować dotychczasowy sposób użytkowania terenów zieleni i lasów powiązanych funkcjonalnie z terenami lasów położonych w gminie.

Ponadto należy uwzględnić następujące warunki w zakresie gospodarki leśnej:

- tereny pod budownictwo i usługi należy lokalizować wyłącznie na istniejących już pasach zabudowy oraz wzdłuż szlaków komunikacyjnych, nie dopuszczając do zabudowy enklaw i półenklaw śródleśnych oraz tworzenia „wysp osiedli” przylegających bezpośrednio do lasu,
- mając na uwadze niekorzystne zmiany klimatyczne związane z wydłużaniem się okresów suszy, obniżaniem się wód gruntowych i rosnące zapotrzebowanie na wodę na terenach przyległych do lasów konieczne jest zapobieganie niszczeniu urządzeń wodnych (np. zasypywaniu rowów, oczek wodnych) poprzez m. in. właściwe ukierunkowanie rozwoju i przeznaczenia terenów,
- przy planowanej zabudowie, należy mieć na uwadze pozostawienie wolnej od zabudowy drogi na granicy z lasem, która będzie pełnić funkcje ppóz., w szczególności (zgodnie z przepisami odrębnymi),
- lokalizacja zabudowy w bezpiecznej odległości od ściany lasu, zgodnie z aktualnymi przepisami prawa,
- każda planowana zabudowa powinna opierać się na wskazanym dojeździe drogą publiczną, w celu wykluczenia możliwości korzystania z dróg leśnych znajdujących się w pobliskich drzewostanach, niezbędnych do prowadzenia prawidłowej gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 10. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Dla rzeki Gunicy przepływającej przez obszar gminy Dobra wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na których prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi  $p=1\%$  (średnio raz na 100 lat),
- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi  $p=10\%$  (średnio raz na 10 lat),



- oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi  $p=0,2\%$  (średnio raz na 500 lat).

Teren gminy Dobra znajduje się poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z Prawem wodnym, obowiązuje zakaz m. in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 Prawa wodnego, może w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód. Ponadto obowiązuje zakaz zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o  $p=1\%$  i  $p=10\%$  z wyjątkiem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie na cele mieszkaniowe pod warunkiem ograniczenia strat powodziowych i zachowaniem bezpieczeństwa. Co więcej, planowana zabudowa oraz planowane zagospodarowanie terenu nie może naruszać m. in. ustaleń planu zagospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie może stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury oraz nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Przez teren gminy Dobra przepływa ponadto kilka mniejszych cieków będących dopływami głównych rzek gminy, ale także gęsta sieć rowów melioracyjnych. Należy mieć na uwadze, że dla cieków, przy których nie określono obszarów narażonych na wystąpienie powodzi, nie jest jednoznaczne z faktem że tereny sąsiadujące z tymi ciekami nie są narażone na wystąpienie powodzi lub podtopień.

Na terenie gminy występuje jeden teren zagrożony ruchami masowymi, który zlokalizowany jest na zboczu wzniesienia na wschód od jeziora Stolska. Z uwagi na występujący na terenie gminy teren zagrożony ruchami mas ziemnych należy rozpatrywać wykluczenie spod zabudowy terenów do nich przyległych zakwalifikowanych jako budowlane. Zdecydowana większość z nich nie nadaje się, bądź jest trudna do zabezpieczenia.

## **11. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

W granicach gminy Dobra, nie wyznacza się obiektów, ani obszarów, dla których należałoby w złożu kopaliny wyznaczyć filar ochronny.

W kierunkach Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopaliny, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. W treści uwarunkowań w punkcie 2.1.3. *Zasoby naturalne, w tym występowanie udokumentowanych złóż kopaliny, udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*, zostały bardzo dokładnie opisane udokumentowane złoża położone na terenie gminy Dobra. Obecnie nie są utworzone żadne obszary i tereny górnicze związane z ich eksploatacją. Na terenie gminy, na gruntach rolnych i gruntach leśnych, dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatacją i likwidacją.

## **12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).**



Na terenie gminy Dobra nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

### **13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym będą podlegały obszary, dla których Studium przewiduje zmianę funkcji na zgodną z polityką przestrzenną gminy. W granicach stref zurbanizowanych poszczególnych wsi występują tereny, do tej pory rolne, niezainwestowane lub zagospodarowane tymczasowo.

Celem działań rehabilitacyjnych jest dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów i potrzeb, poprawienie warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez poprawę estetyki i standardu technicznego budynków i wykreowanie przestrzeni publicznych. Działania takie należy podjąć w wymagających tego zespołach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i siedliskowej. Działania rehabilitacyjne są utożsamiane obecnie z rewitalizacją. Rewitalizacja, jako działanie skupione na ożywieniu zdegradowanych obszarów miasta i wsi, dodające tym obszarom nowych wartości, będzie podejmowana zgodnie z programami rewitalizacji, uchwalanymi przez Radę Gminy.

Na podstawie przepisów odrębnych wydawane są decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji. W Studium nie wskazano tych terenów, gdyż działania wynikające z postępowań administracyjnych nie zależą od kierunków polityki przestrzennej gminy. Rekultywacji będą wymagać wszystkie wyrobiska pozostałe po eksploatacji surowców naturalnych. Powinna ona być prowadzona zgodnie z ustalonymi wcześniej kierunkami rekultywacji, na podstawie decyzji administracyjnych. W przypadku braku takich ustaleń należy zwrócić szczególną uwagę na sposób przeprowadzania rekultywacji poeksploatacyjnych obszarów i terenów górniczych w kierunku rolniczym, leśnym lub wodnym, tak by nie wpływało to na pogorszenie walorów estetyczno-krajobrazowych gminy, a umożliwiało np. dalszy rozwój w kierunku turystyki i rekreacji. Przyczynić się może do tego odpowiednie ukształtowanie wyrobiska, jego spągu oraz skarp oraz wypełnienie wyrobiska wodą i przekształcenie zboczy w tereny leśne. Przy czym wprowadzając roślinność, należy stosować gatunki rodzime, odtwarzające warunki biologiczne terenu oraz zabezpieczającą go przed erozją powierzchniową.

Remediacji należy poddawać glebę, ziemię lub wody gruntowe w przypadku jeśli wystąpiły zanieczyszczenia na danym terenie. Ma ona na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska. W Studium nie wskazano terenów, które należałoby poddać remediacji.

Na planszy kierunków wskazano teren nieczynnego składowiska odpadów w miejscowości Dołuje, które wymaga rekultywacji. W Studium wskazuje się funkcję rolniczą, jednak rekultywacja możliwa jest w innym kierunku, określonym w decyzjach nadrzędnych.

### **14. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Na terenie gminy Dobra nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

### **15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie gminy Dobra zlokalizowane są tereny zamknięte będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. określone w załączniku do decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia



18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38) – patrz część uwarunkowania pkt. 1.2. Tereny zamknięte. Granice tych terenów przedstawiono na rysunku Studium. Wszystkie te tereny wskazano jako obszary rozwoju komunikacji kolejowej, co jest zgodne z art. 4. Ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm).

Wykaz działek uznanych za tereny zamknięte może ulec zmianom w wyniku decyzji właściwego Ministra. Przy opracowaniu planów miejscowych należy wziąć pod uwagę ewentualne zmiany w obowiązującym wykazie terenów zamkniętych, co nie spowoduje nieważności Studium w tym zakresie.

Studium nie wyznacza stref ochronnych od terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, ponieważ nie zgłoszono potrzeby ich uwzględnienia. W Studium zakłada się jednak możliwość wprowadzenia takich stref - bez zmiany Studium w tym zakresie, o ile przewidywane zagospodarowanie przestrzenne nie będzie kolidowało z zasadami przyjętymi w strefie.

W granicach gminy Dobra znajdują się także tereny zamknięte MON, zgodnie z decyzją Nr 36/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 12 kwietnia 2018 r. Obejmują one działki nr 254, 254/1, 255, 258, 259, 437/2, 438, 439, 440, 441, 437/1, obręb Wołczkowo oraz działkę nr 27/1, obręb Bezrzecze. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi 47,523 ha. Nie ustalono od ww. terenów zamkniętych stref ochronnych.

## **16. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ ODNAWIALNĄ ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU**

### Elektrownie wiatrowe

Na terenie gminy Dobra nie wyznacza się terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii - elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 500kW oraz o mocy większej niż moc mikroinstalacji.

### Biogazownie

W granicach gminy Dobra nie wyznacza się terenów pod lokalizację biogazowni.

### Farmy fotowoltaiczne

Na terenie gminy Dobra dopuszcza się lokalizację terenów wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - farmy fotowoltaiczne w ramach terenów oznaczonych symbolami P/U.

Lokalizacja i budowa farmy fotowoltaicznej powinna być rozpatrywana jako całość techniczno-użytkowa wraz z instalacjami i urządzeniami, konieczna do zapewnienia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia, użytkowania zgodnego z przeznaczeniem oraz z wymaganiami ochrony środowiska.

Z uwagi na ograniczenie możliwego negatywnego oddziaływania farm fotowoltaicznych na siedliska ludzkie w postaci: zmiany warunków oświetlenia terenu (zacienienie), zmiany warunków wodnych (nierównomierne pokrycie opadami powierzchni terenu), refleksy świetlne, określa się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Strefa ochronna nie może wykraczać poza granice terenu P/U, na którym lokalizowane są panele fotowoltaiczne.

W granicach strefy ochronnej nie powinno się lokalizować nowych siedlisk, zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Teren strefy ochronnej powinien pozostać użytkowany rolniczo lub zagospodarowany niską roślinnością.

### Elektrownie wodne



W granicach gminy Dobra nie wyznacza się terenów pod lokalizację elektrowni wodnych.

### **17. OBSZARY, NA KTÓRYCH MOGĄ BYĆ USYTUOWANE OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup>**

Na terenie gminy Dobra wyznacza się obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> w miejscowości Mierzyn, zgodnie z obowiązującym na tym terenie planie miejscowym.

### **18. INNE OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE DOBRA**

Na terenie gminy Dobra nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy *opizp*, które wymagałyby wskazania w Studium.

### **19. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

Opracowanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości przedsięwzięć planistycznych oraz realizacji idei i zamierzeń rozwoju, lub ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej. Obecnie, na terenie miasta i gminy, obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, zatwierdzone Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. z późniejszymi zmianami.

Wprowadzenie zmian w Studium gminy Dobra jest podyktowane koniecznością aktualizacji obowiązującego dokumentu oraz wprowadzenia zamierzeń ponadlokalnych.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inwentaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalono m.in: potencjał demograficzny, i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia aktualnych kierunków rozwoju.

Kolejną wytyczną w kreowaniu kierunków rozwoju gminy Dobra były dokumenty strategiczne, gdzie opisano długookresowy plan działania, określający strategiczne cele rozwoju gminy i przyjmujący takie cele i kierunki działania, które są niezbędne dla realizacji przyjętych zamierzeń rozwojowych.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu gminy, ustalono kontynuację dotychczasowej wiodącej funkcji gminy tj. mieszkalnictwa, z dbałością o ład przestrzenny i jakość przestrzeni publicznych oraz dążenie do uzyskania wyższych standardów zamieszkania, a także zapewnienia wysokiego poziomu usług dla jego mieszkańców z zachowaniem obecnego charakteru gminy oraz stymulowanie rozwoju przestrzennego, zgodnie z potrzebami gminy oraz aktywizacji gospodarczej wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych i przy skrzyżowaniach oraz wzdłuż linii kolejowej, gdzie jest możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla terenów inwestycyjnych. Jako funkcje uzupełniające wprowadzono do projektu Studium m.in. usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, związane z użytecznością publiczną i celem publicznym, a także inne tereny zabudowy produkcyjnej i magazynowej.





Ze względu na położenie gminy w granicach obszarów chronionych tj. obszarów Natura 2000, w zapisach Studium wprowadzono ustalenia mające na celu chronić potencjał środowiska naturalnego.

Aktualizacja dokumentu Studium dotyczy w szczególności:

- zmian w kierunkach przeznaczenia terenów wynikających z dotychczasowego zagospodarowania (wydane decyzje o warunkach zabudowy, pozwolenia itd.),
- nowych inwestycji ponadlokalnych,
- uwzględnienie występowania surowców energetycznych,
- zmian w kierunkach wynikających ze zmieniającej się sytuacji społeczno-gospodarczej w gminie Dobra, procesów przekształceń demograficznych oraz inwestycyjnych,
- zmian jakościowych związanych z kierunkami przekształceń funkcjonalno – przestrzennych terenów już zainwestowanych,
- zmian w parametrach zabudowy i zagospodarowania terenów, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych m.in. w zakresie obszarów mających szczególne walory przyrodnicze, ochrony zabytków i stanowisk archeologicznych,
- uwzględnienia zdiagnozowanych innych uwarunkowań i rozwiązań przestrzennych, w tym utrzymanie ochrony obszarów o największych wartościach przyrodniczo – krajobrazowych i dużym potencjale biologicznym, chronione na mocy Ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 poz. 142, tekst jednolity, ze zm.),
- uwzględnienia zadań wynikających z dokumentów strategicznych oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego z uwagi na konieczność wprowadzenia spójności ustaleń Studium z dokumentami planistycznymi wyższego rzędu.

Przeprowadzona wielostronna analiza uwarunkowań rozwoju gminy, uwzględniająca możliwości i predyspozycje, a zarazem ograniczenia, pozwoliła na określenie kierunków rozwoju optymalnych z punktu widzenia szeroko pojętych interesów gminy.

Przyjęty układ funkcjonalno-przestrzenny ustalający wzajemne powiązania podstawowych funkcji – mieszkalnictwa, usług, produkcji i zieleni, zapewnia uporządkowane kształtowanie przestrzeni gminy. Projektując układ funkcjonalno-przestrzenny pod uwagę wzięto sieć komunikacyjną, która w silny sposób stymuluje rozwój gminy Dobra.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego.

Kierunki rozwoju gminy określone w Studium stanowią będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.