

**STANOWISKO W SPRAWIE ZMIAN WPROWADZONYCH DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ASPEKTCIE  
WYKONANEJ PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**DOTYCZY:**

***Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie  
Niemica, gmina Malechowo***

---

Niekłonice, 28.01.2021 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Niemica, gmina Malechowo wprowadzono zmiany wynikające z uwag organów opiniujących i uzgadniających projekt planu, a mianowicie:

- 1) W związku z uwagami Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 16 lipca 2020 r., pismo znak: AP-3.743.1.53.2019.MC usunięto z projektu planu zapisy dotyczące małej architektury, ustalono stawki procentowe, a także wprowadzono zapisy dotyczące uwzględnienia stref kontrolowanych gazociągów (postulat do uwzględnienia w przyszłości, po realizacji sieci gazowych w obszarze planu; aktualnie występuje jedynie instalacja gazowa na terenie 6.UO);
- 2) W związku z uwagami Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej, zawartymi w Protokole z dnia 9 lipca 2020 r., uporządkowano lub usunięto zwroty użyte w projekcie uchwały w zakresie m. in. nazewnictwa dopuszczanej zabudowy, dojazdów, ilości kondygnacji, a także wprowadzono ustalenia w zakresie dopuszczenia infrastruktury dla osób niepełnosprawnych. W wyniku zgłoszonych uwag zmianie uległa także minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych dla terenów MN/U oraz RM/MN/U - z 1000m<sup>2</sup> na 2500m<sup>2</sup>, co w przypadku terenów MN/U wpłynęło na wartości wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 3) W związku z uwagami Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie zawartymi w Postanowieniu nr 560.2020.K z dnia 21 lipca 2020 r. oraz Postanowieniu nr 1022.2020.K z dnia 24 listopada 2020 r. ustaleniami projektu planu objęto ochroną obiekty zabytkowe występujące w miejscowości Niemica, a także w § 6 określono zasady ochrony tych obiektów oraz zasady obowiązujące w strefie B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego miejscowości Niemica. W ustaleniach szczegółowych doprecyzowano zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy dla celów ochrony istniejącego ładu przestrzennego oraz uszczegółowiono ograniczenia występujące w terenach elementarnych. Niewielkiej korekcie uległy także granice niektórych stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
- 4) W związku z uwagami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, zawartymi w opinii z dnia 15 lipca 2020 r., sygn.WOPN-OS.410.100.2020.AM oraz piśmie

z dnia 18 września 2020 r. sygn. WOPN-OS.410.100.2020.AM, do projektu planu miejscowego dla terenu 27.MN/U wprowadzono ochronę istniejącego drzewostanu realizowaną poprzez jego częściowe zachowanie i wkomponowanie w projekt zagospodarowania terenu (ochrona drzewostanu nie obowiązuje w obszarze wydzielanych dojazdów do działek budowlanych oraz w strefach ochronnych napowietrznych sieci elektroenergetycznych). Ponadto w terenie 27.MN/U podniesiono wartość minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 70% powierzchni działki budowlanej.

W związku z wprowadzonymi zmianami, zmianie ulegają cytowane w „Prognozie...” ustalenia dla poszczególnych terenów urbanistycznych, co nie wpływa istotnie na dokonaną w opracowaniu ocenę oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu miejscowego.

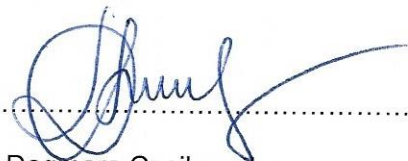
Najistotniejszymi z punktu widzenia „Prognozy...” zmianami są: zwiększenie powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych, ustalenia w zakresie zabytków oraz regulacje dotyczące terenu 27.MN/U, w obszarze którego, na terenach rolniczych, wykształciło się siedlisko leśne.

Zwiększenie minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek budowlanych w terenach MN/U z 1000 m<sup>2</sup> na 2500 m<sup>2</sup> oraz zmiana zakładanych pierwotnie wskaźników w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy (z 30% na 20%) oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (z 30% na 50% i 70% na terenie 27.MN/U) powoduje, że w odniesieniu do tej samej powierzchni jednostkowej terenu o powierzchni 2500 m<sup>2</sup> następuje znaczne ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy (z 750 m<sup>2</sup> na 500 m<sup>2</sup>) oraz znaczące zwiększenie terenów biologicznie czynnych (z 750 m<sup>2</sup> na 1250 m<sup>2</sup> i 1750 m<sup>2</sup> na terenie 27.MN/U). Ponadto można założyć, że zwiększenie powierzchni działek spowoduje ograniczenie ilości nowych budynków, a tym samym ilości emitowanych gazów i ciepła do atmosfery, poboru wody oraz ilości powstających ścieków i odpadów.

Objęcie ochroną zabudowy zabytkowej oraz ustalenie zasad obowiązujących w strefie B ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego miejscowości Niemica pozwala na ochronę obiektów zabytkowych z okresu międzywojennego i ukształtowanego krajobrazu kulturowego tej miejscowości.

Ustalenia w zakresie ochrony drzewostanu na terenie 27.MN/U, polegające na obligatoryjnym zachowaniu części istniejących drzew i wkomponowaniu ich w zagospodarowanie działki budowlanej, poza niezaprzeczalną korzyścią dla środowiska z zachowania drzew rodzimych gatunków, będzie miało również walor w aspekcie podniesienia wartości krajobrazowej przyszłego osiedla. Z uwagi na trudność w określeniu czasu przyszłego zainwestowania terenu, a tym samym stanu drzewostanu, zagrożenia pożarowego i wiatrolomami, a także z uwagi na konieczność realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, dojazdów i zabudowy, część drzewostanu, która zostanie zachowana, będzie określona najprawdopodobniej na etapie projektu budowlanego.

**Należy podkreślić, że wprowadzone zmiany mają charakter zmian pozytywnych i korzystnych dla analizowanej przestrzeni oraz środowiska.**



Dagmara Czajkowska

**URBAN.EKO**

*Dagmara Czajkowska*

Niekłonice 170, 76-024 Świeszyno  
tel. 507 092 346

NIP 8411617427, REGON 368772306