

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 27 lutego 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla działki nr 104/4
w obrębie Pniewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) uchwała się, co następuje:

Ustalenia ogólne

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr LV/401/22 z dnia 30 czerwca 2022 r. Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino zatwierdzonym uchwałą Nr XL/314/21 z dnia 26 sierpnia 2021 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo, zwany dalej planem.

§ 2. 1. Plan obejmuje teren działki nr 104/4 w obrębie Pniewo o powierzchni 1,2866 ha. położonej przy drodze wewnętrznej na dz. nr 329/1 i składowisku odpadów paleniskowych Elektrowni Dolna Odra. Granice terenu objętego planem szczegółowo określa rysunek planu.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z zabudową składowiska odpadów paleniskowych Elektrowni Dolna Odra, korekta dotychczasowych rozwiązań przestrzennych oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) Załącznik nr 2 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:10 000;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) Załącznik nr 5 - dane przestrzenne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Wydzielone tereny o różnych funkcjach są oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem literowo-liczbowym według zasady gdzie poszczególne człony symbolu **Pn.98. 1 I** oznaczają: **Pn** - określenie jednostki przestrzennej (Pn - obręb Pniewo), **98** - identyfikator planu miejscowego w gminie, **1** - numer terenu w ramach przeznaczenia (funkcji terenu), **I** - klasę przeznaczenia terenu (funkcję) według oznaczeń rysunku planu.

§ 5. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnej funkcji niepokrywający się z istniejącymi podziałami własnościowymi należy określić poprzez odczyt współrzędnych geodezyjnych punktów charakterystycznych z rysunku planu.

§ 6. Ustala się wydzielenie następujących terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania:

- 1) teren infrastruktury technicznej **I**, o powierzchni 0,158 ha;

2) teren lasu **L**, o powierzchni 1,132 ha.

§ 7. Ustalenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Na terenie planu nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy.
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad parcelacji:

- 1) Wydzielenie poszczególnych terenów funkcjonalnych określają linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
- 3) Zasady podziału nieruchomości określają granice wydzieleń.

§ 9. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego: tereny w granicach planu nie są objęte wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Granice planu nie obejmują obszarów cennych przyrodniczo i wymagających ochrony ze względu na występowanie cennych gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000.
- 2) Ustala się obowiązek stosowania takich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które zapewnią dotrzymanie obowiązujących norm w zakresie emisji w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenia bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka, do powietrza, wody, gleby lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne.
- 3) Ustala się obowiązek realizacji i eksploatacji przedsięwzięć w sposób wykluczający przedostanie się ponadnormatywnych poziomów stężeń substancji, szczególnie ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.
- 4) Ustala się obowiązek podczyszczania z substancji ropopochodnych wód opadowych odprowadzanych z powierzchni utwardzonych.

§ 11. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z istniejących dróg wewnętrznych poza granicami planu.
- 2) Miejsca postojowe dla samochodów – brak potrzeb (zakaz).
- 3) Obowiązek zapewnienia dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

§ 12. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) Dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowanie istniejących, w tym ich przebudowę, rozbudowę, modernizację, remont i likwidację.
- 2) Lokalizacja nowoprojektowanych sieci uzbrojenia terenu w granicach terenu Pn.98.01 I, według rysunku planu.
- 3) Zasady zaopatrzenia w media – brak zapotrzebowania.
- 4) Odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające.
- 5) Odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren w granicach własnej działki lub do zbiorników na wody deszczowe lokalizowanych na terenie własnej działki.

- 6) Obowiązek zachowania podziemnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w tym drenażowych nieujawnionych w ewidencji zarządcy, w przypadku ujawnienia ich w trakcie realizacji inwestycji.

Ustalenia szczegółowe

§ 13. Na terenie oznaczonym symbolem **Pn.98. 1 I** o powierzchni 0,158 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – zagospodarowanie i zabudowa na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z zabudową składowiska odpadów paleniskowych Elektrowni Dolna Odra.
- 2) Zakaz zabudowy z uwzględnieniem ustaleń §7.
- 3) Dojazd do terenu z drogi wewnętrznej w ramach zakładu, poza granicą planu.
- 4) Lokalizacja nowych sieci, w tym kolektora odprowadzającego wody nadosadowe.

§ 14. Na terenie oznaczonym symbolem **Pn.98. 2 L** o powierzchni 1,132 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu – las, las ochronny (ochrona wód) do dalszego użytkowania, zgodnie z planem urządzenia lasu.
- 2) Zakaz zabudowy z uwzględnieniem ustaleń §7.
- 3) Dojazd do terenu z drogi z drogi wewnętrznej poza granicą planu.

Ustalenia końcowe

§ 15. Dla wszystkich wydzielonych terenów ustala się stawkę procentową opłaty planistycznej związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 1%.

§ 16. Na obszarze objętym niniejszym planem dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów leśnych o łącznej powierzchni 0,158 ha na cele nierolnicze i nieleśne za zgodą Ministra Klimatu i Środowiska, na podstawie decyzji z 12.11.2024 r. (znak: DLŁ-WNL.8130.91.2024.MP).

§ 17. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, tereny te mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.






§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Gryfino.

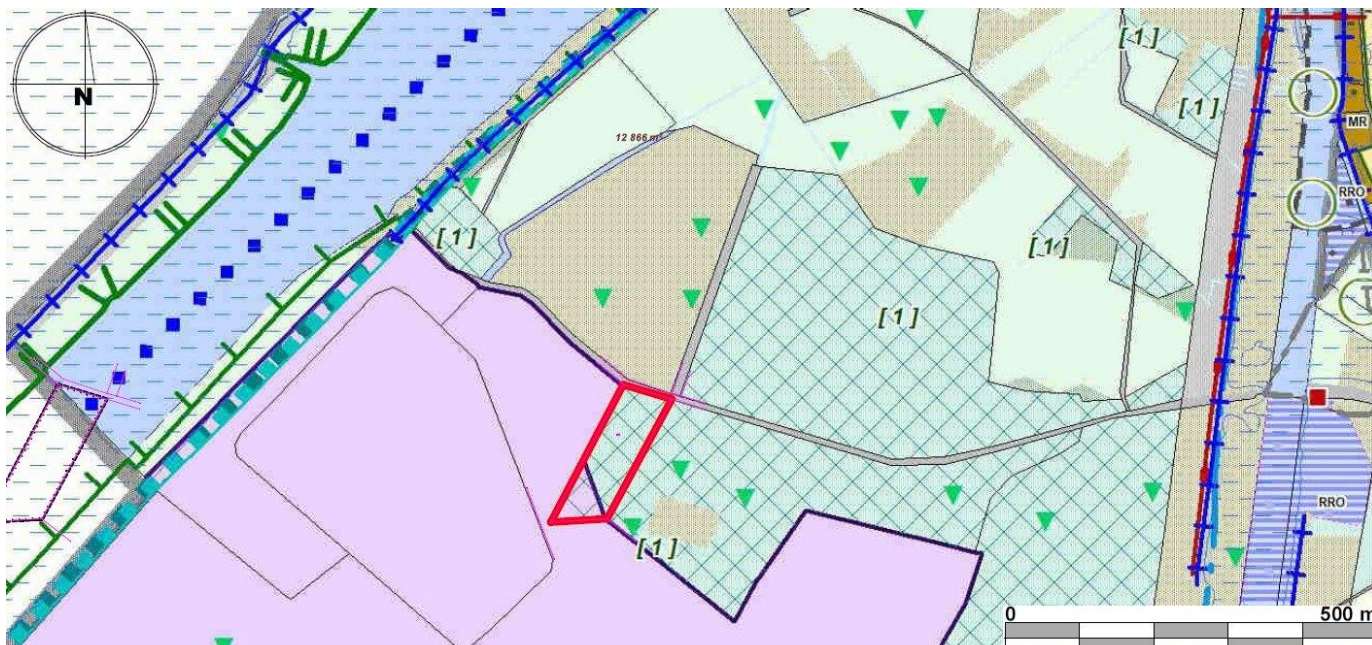
PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga

LEGENDA:

	granica terenu objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji
	istniejące granice działek - do zachowania
	tereny infrastruktury technicznej
	teren lasu





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WYBRANE OZNACZENIA:

GRANICE PODZIAŁÓW ADMINISTRACYJNYCH, SPECJALNYCH I INNYCH

	granica państwa / województwa
	granica powiatu
	granica gminy
	granica miasta Gryfino
	granice obrębów ewidencyjnych
	granica strefy nadgranicznej
	tereny zamknięte

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

KSZTAŁTOWANIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

JEDNOSTKI PLANISTYCZNE:

- I. Obszar Miasta Gryfino
- II. Obszar pasma osiedleńczego Radziśewo - Czapino (według DK 31)
- III. Obszar części gminy wiejskiej Gryfino - Równina Wężyńska
- IV. Obszary strefy produkcyjnych
- V. Obszar Międzyzdrza

granice zasięgu jednostek osiedleńczych wyznacza zewnętrzny obszar terenów o różnych funkcjach (i różnych zasadach zagospodarowania i różnorodnych zasadach zagospodarowania)

Tereny przeznaczone pod zabudowę (wg tekstu studium - III.2.3.1.)

tereny wielofunkcyjnego średniostopnia o dominującej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), usługowej (UP, U, UK), zieleni parkowej (ZP)

zagospodarowanie i zabudowa na obszarze SMIU o dominujących funkcjach usługowych, w tym o charakterze publicznym (LP) wymagających zachowania lub uszczelnienia w planie miejscowym relacji

tereny zieleni urządzonej w granicach obszaru BMU z udziałem towarzyszącymi

tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi: - MW, 1-R, MW, 2-R jako rezerwy do realizacji w drugim etapie

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi: - MN, 1, MN, 2 - w zależności od lokalizacji i wytycznych planistycznych, w tym - MN, 1-R, MN, 2-R - jako rezerwy do realizacji w drugim etapie

tereny zabudowy zagrodowej (indywidualnych gospodarstw rolnych) z usługami towarzyszącymi

tereny usług o charakterze publicznym, użyteczności publicznej lub stanowiące realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, wymagające zachowania lub relacji dla zaspokojenia potrzeb społecznych

tereny zabudowy usługowej (U), także towarzyszącą zabudowę mieszkaniową (U, MN), w tym U-R jako rezerwy do realizacji w drugim etapie

obszary o charakterze publicznym, użyteczności publicznej lub stanowiące realizację celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, wymagające zachowania lub relacji dla zaspokojenia potrzeb społecznych

tereny kultury niepiśmiennej (teatry, kina, administracja oraz towarzysząca funkcja mieszkalna)

tereny sportu i rekreacji (stadiony, boiska, place gier i zabaw, obiekty kubalutowe)

tereny turystyki, zabudowy rekreacji indywidualnej, przystani wodnych

tereny różnych gospodarstw produkcyjnych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową i usługową

	tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowo-warsztatowej (usługowej), w tym PSU-R jako rezerwy do realizacji w drugim etapie
	tereny infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką (T.e), zaspokojeniem w gaz (T.g), zaspokojeniem w wodę (T.w), odprowadzaniem ścieków i gospodarką odpadami (T.o), telekomunikacją (T.t)
	tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowo-warsztatowej (usługowej), w tym PSU-R jako rezerwy do realizacji w drugim etapie
	tereny infrastruktury technicznej związanej z elektroenergetyką (T.e), zaspokojeniem w gaz (T.g), zaspokojeniem w wodę (T.w), odprowadzaniem ścieków i gospodarką odpadami (T.o), telekomunikacją (T.t)

Tereny z dopuszczeniem zabudowy w ograniczonym zakresie (wg tekstu studium - III.2.3.3)

tereny zieleni urządzonej rekreacyjno-wypoczynkowej, parki i zieleni o charakterze parkowym (ZP), skłery, zieleńca, promenady, zieleni przydrożna, ogrody miejskie (ZU)

tereny szmaragdów - czynnych (ZC), nieczynnych (ZCn) oraz planowanych (ZCpl)

tereny zespołów rodzinnych ogrodów działkowych oraz zieleni i ogrodów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej

tereny administracji leśnej

tereny gospodarstw rybnych (stawów hodowlanych, hodowli na środowiskach wodach płynących i stojących)

tereny wyłączone z zabudowy (wg tekstu studium - III.2.3.4.)

teren objęty ustaleniami planu miejscowego w kierunku eksploatacji kruszywa - kierunek rekultywacji leśny

wg wykazu w tekście studium (III.2.3.4.)

obszary wymagające przekształceń (III.3.2.)

obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (wg wykazu w tekście studium - III.4.1.)

obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (wg wykazu w tekście studium - III.4.2.)

obszary, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wg wykazu w tekście studium - III.2.2)

obszary, dla których podjęto uchwałę w spr. sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obszary wymagające sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

obszary przestrzeni publicznych, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wg wykazu w tekście studium - III.6.2.)

obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wg wykazu w tekście studium - III.7)

INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA ISTOTNE DLA KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

	parki, starodrzew
	starodrzew przydrożny, aleje
	tereny zieleni (wysokaj, skwerów, zieleńców) powiązanej funkcjonalnie z obszarami zabudowanymi
	tereny różne, w szczególności zajęte pod budowlę ziemie, w tym wały przeciwpowodziowe, groble, tereny pod liniami elektroenergetycznymi
	tereny różne, w szczególności zajęte pod budowlę ziemie, w tym wały przeciwpowodziowe, groble, tereny pod liniami elektroenergetycznymi
	tereny różne, w szczególności zajęte pod budowlę ziemie, w tym wały przeciwpowodziowe, groble, tereny pod liniami elektroenergetycznymi
	obszary potencjalnie predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi
	obszary ograniczone w zasięgu pasów technologicznych (ochrony funkcjonalnej) linii elektroenergetycznych NN i WN
	strefa ograniczenia dla zabudowy od elektrowni wiatrowych
	radioliny EMITEL (ograniczenie wysokości zabudowy)
	kompleksy głębokie o najwyższej przydatności rolnej chronione przed zmianą sposobu użytkowania
	granica aglomeracji ścisłej "Gryfino"

WODY POWIERZCHNIOWE I ELEMENTY HYDROGEOLOGICZNE

	granice strefy (Odry, Tyry i Pion)
	wody powierzchniowe
	OCHRONA POWIERZCHNI ZIEMI I GLEB
	tereny potencjalnie predysponowane do wystąpienia ruchów masowych

OCHRONA PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

	obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO)
	Dolina Dolnej Odry PLB 320003, jeziora Wężyńskie PLB 320018
	obszary mające znaczenie dla wspólnoty (OOS): Dolna Odra PLH 320037
	Ostaje Wężyńskie PLH 320089, Dolna Tyra PLH 320050
	użytki ekologiczne istn.
	obszary wskazane do ochrony jako użytki ekologiczne
	obszary wskazane do ochrony jako zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
	proj. "Gryfiński Obszar Chronionego Krajobrazu"
	Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy "Węży"
	obszary wskazane do ochrony jako zespoły przyrodniczo-krajobrazowe
	SIEDLISKA PRZYRODNICZE ORAZ STANOWISKA ROŚLIN I ZWIĘRZĄT CHRONIONYCH GATUNKOWO wg Wskazówek przyrodniczych województwa zachodniopomorskiego [BKP 2010]
	występowanie i zasięg należy potwierdzić na etapie sporządzenia planów miejscowych

SIEDLISKA PRZYRODNICZE ORAZ STANOWISKA ROŚLIN I ZWIĘRZĄT CHRONIONYCH GATUNKOWO wg Wskazówek przyrodniczych województwa zachodniopomorskiego [BKP 2010]

	chronione siedliska przyrodnicze - leśne
	chronione siedliska przyrodnicze poza lasami (obszarowe)
	stanowiska prawnie chronionych zwierząt / roślin

OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

	strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
--	---

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

	UKŁAD DROGOWY I KOLEJOWY, TRANSPORT WODNY
	DK 31
	droga krajowa Nr 51 (DK 51)
	projektowana obwodnica Gryfino w ciągu drogi krajowej nr 31 (etap I)
	GW108
	drogi wojewódzkie nr 120, 121 (modernizacja odcinków zadkowych i przejazd przez miejscowości)
	DP 0412
	drogi powiatowe (modernizacja)
	drogi gminne (modernizacja)

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

	Ujęcia wody podziemnej (użyźnianie i ochrona zgodnie z ustaleniami specjalu ochrony)
	oczyszczalnie ścieków sanitarnych / przepompownia / oczyszczalnie załadowe (rozdobowa systemu)
	Granica aglomeracji ścisłej "Gryfino"
	punkty zbiórki odpadów / odpadów problemowych i składowiska odpadów paleniskowych i niespokreślonych Ekstremna Dolna Odra
	Gminne składowisko odpadów kom. w Gryfinie - czynie i nieczynie
	INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETYCZNEJ SIECI PRZESYŁOWEJ
	przebieg elektroenergetyczne linie napowietrzne NN 400 / 220 kV wraz z pasami technologicznymi (ochrony funkcjonalnej)
	projektowana przebiegowa elektroenergetyczna linie napowietrzne NN 400 kV SE Krajnik - SE Baczyna wraz z pasami technologicznymi (ochrony funkcjonalnej)
	przebiegowa elektroenergetyczna linie napowietrzne NN 220 kV - SE Krajnik - SE Gorzów przeznaczona do likwidacji
	INFRASTRUKTURA ELEKTROENERGETYCZNEJ SIECI DYSTRYBUCYJNEJ
	dyskretne elektroenergetyczne linie napowietrzne WN 110 kV wraz z pasami technologicznymi (ochrony funkcjonalnej)
	projektowana elektroenergetyczna linie napowietrzne WN 110 kV (do proj. GPZ Gardno) wraz z pasem technologicznym (ochrony funkcjonalnej)
	dyskretne elektroenergetyczne linie napowietrzne SN 15 kV do przetworu lub likwidacji
	stacje elektroenergetyczne, głównie punkty zasilania - GPZ - istn./proj. oraz istniejący GPZ 15/110 kV (Parszewo)
	stacje elektroenergetyczne - 150/4 kV

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 27 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie wniesiono uwag.
2. Rada Miejska w Gryfinie stwierdza brak konieczności rozstrzygania o nieuwzględnieniu uwag.

Rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska w Gryfinie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1. **1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), stanowią zadania własne gminy.
 1. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Rada Miejska w Gryfinie stwierdza brak konieczności rozstrzygnięcia o realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

●

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 27 lutego 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo, dostępne są pod adresem:

https://bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp?soid=6380A136B8EB4B008F26AE55692F3EF1

UZASADNIENIE

wynikające z art.15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. Przesłanki do sporządzenia dokumentu. Uwarunkowania planistyczne.

Teren opracowania planu miejscowego obejmuje dz. nr 104/4 o powierzchni 1,2866 ha, w obrębie Pniewo zlokalizowaną na terenach leśnych w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino, przy drodze wewnętrznej na dz. nr 329/1, na północ od terenu składowiska popioło-żużla Elektrowni Dolna Odra. Otoczenie stanowią tereny lasów oraz tereny przemysłowe. Teren w granicach opracowania w przeważającej części użytkowany jest jako las o funkcji ochronnej. Pozostała część południowo zachodnia użytkowana jest przez Elektrownię na cele infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków nadosadowych. Przez teren ten przebiega otwarty rów, droga techniczna oraz rurociąg. Teren ten nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Z wnioskiem o opracowanie planu miejscowego dla wskazanego terenu wystąpił pełnomocnik PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. Oddział Elektrownia Dolna Odra. Zgodnie z informacją zawartą we wniosku, zakład PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A. Oddział Elektrownia Dolna Odra decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska zobligowany został do podjęcia działań naprawczych niezbędnych do usunięcia przyczyn i skutków stwierdzonych zagrożeń dla środowiska w związku z użytkowaniem składowiska odpadów paleniskowych Elektrowni Dolna Odra. ZWIOŚ określił zakres i harmonogram realizacji zobowiązując Spółkę m.in. do wykonania w terminie do 31 grudnia 2023 r. nowego kolektora odprowadzającego wody nadosadowe. Spółka wykonała projekt budowlany, kolejnym etapem jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z tym, że rurociąg przebiega przez działkę nr 104/4 w obr. Pniewo, będącą w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino, konieczne jest uzyskanie przez PGE GiEK S.A. Oddział Elektrownia Dolna Odra prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane. Wydanie takiej zgody Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino uwarunkowały opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej działki.

Opracowanie planu miejscowego ma na celu stworzenie uwarunkowań planistycznych umożliwiających realizację inwestycji polegającej na budowie wspomnianego kolektora odprowadzającego wody nadosadowe.

2. Uchwała inicjująca.

Opracowanie planu miejscowego zostało zainicjowane Uchwałą Nr LV/401/22 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla działki nr 104/4 w obrębie Pniewo.

3. Strategia rozwoju gminy.

Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Gryfino do roku 2030, Elektrownia Dolna Odra, zlokalizowana w Nowym Czarnowie, w obrębie geodezyjnym Pniewo jest jednym z największych zakładów przemysłowych w okolicy i istotną częścią lokalnego potencjału gospodarczego w gminie Gryfino. Elektrownia Dolna Odra jest elektrownią ciepłą, kondensacyjną. Tereny położone w sąsiedztwie Elektrowni Dolna Odra są miejscem atrakcyjnym dla lokalizacji inwestycji przemysłowych o takich parametrach jak energochłonność, dostęp do wody, dostęp do linii kolejowej.

Opracowanie mpzp dotyczy korekty zagospodarowania części niewielkiego terenu użytkowanego obecnie przez zakład, w skali nieistotnej z punktu widzenia strategii rozwoju gminy. Opracowanie mpzp uwzględnia politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do roku 2030.

4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało uprzedniej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, ponieważ zgodnie z poprzednio obowiązującym Studium działka nr 104/4 w obr. Pniewo położona była w granicach

terenu lasów. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino zatwierdzonym uchwałą Nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 sierpnia 2021 r., trasa przebiegu planowanego nowego kolektora odprowadzającego wody nadosadowe przebiega w granicach terenu infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków i gospodarką odpadami (IT.o).

Ustalenia Studium dla przedmiotowego terenu:

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zagospodarowanie i zabudowa na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiekty i infrastruktura ujęć wody, oczyszczalni ścieków, zakładu składowania odpadów wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz składowiska odpadów przemysłowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) tereny komunikacji i infrastruktury towarzyszącej;
- 2) lokalizacja instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- 3) budowa instalacji do przetwarzania odpadów poprodukcyjnych (dot. Elektrowni Dolna Odra)
- 4) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna.

Funkcje niedopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń: zgodnie z wymogami technologicznymi dla poszczególnych obiektów i urządzeń.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD (powierzchnia wydzielanej działki) – nie określa się;
- 2) PZ (maksymalna powierzchnia zabudowy) – nie określa się;
- 3) PB-C (minimalna powierzchnia biologicznie czynna) – nie określa się;
- 4) IZ (intensywność zabudowy) – nie określa się;
- 5) WZ (maksymalna wysokość zabudowy) – nie określa się.

Na podstawie analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino stwierdzono, że przewidywane w planie miejscowym rozwiązania, będą zgodne z ustaleniami obowiązującego dokumentu.

5. Idea i założenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia sformułowane na poziomie ogólnym i szczegółowym. Ustalenia dotyczą przeznaczenia terenu, zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad parcelacji, zasad ochrony środowiska kulturowego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, obsługi komunikacyjnej, obsługi inżynierskiej.

Na terenach objętych projektem planu wyodrębniono następujące rodzaje przeznaczenia: teren infrastruktury technicznej I, teren lasu L.

Tekst uchwały jest skonstruowany w taki sposób, że w początkowej części obejmującej paragrafy 1-12 zawiera ustalenia ogólne, których przepisy dotyczą całego obszaru objętego planem. Paragrafy 13-14 dotyczą poszczególnych terenów. Paragrafy 15-19 obejmują ustalenia końcowe. Ze względu na małą objętość treści planu wypis z ustaleń planu obejmuje całość tekstu i wraz z rysunkiem planu stanowiącym jego wyrys stanowi całość przepisu koniecznego do przygotowania projektu budowlanego.

6. Wymogi wynikające z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, procedura planistyczna i strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940).

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino oraz wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego.

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar planu miejscowego nie charakteryzuje się szczególnymi walorami krajobrazowymi. Nie jest objęty ochroną w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej. W odniesieniu do obszaru objętego planem uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Granice planu nie obejmują obszarów cennych przyrodniczo i wymagających ochrony ze względu na występowanie cennych gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk objętych ochroną, w tym obszarów sieci Natura 2000. Zapisy planu uwzględniają wymogi ochrony środowiska, poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad jego ochrony.

Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony potrzeb i praw właścicieli terenu, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów odrębnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Plan uwzględnia lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

Obszar planu zlokalizowany jest przy istniejącej drodze wewnętrznej oraz istniejącej drodze zakładowej.

Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w opracowaniu ekofizjograficznym oraz w sporządzanej prognozie oddziaływania na środowisko.

Analizy ekonomiczne wykonane zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego. Prognoza ta wykazuje, że realizacja tego planu będzie dla budżetu gminnego neutralna.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, poz. 1940, poz. 1881), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia;
- 4) uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu przy składaniu wniosków a także na późniejszym etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ponadto, w ramach procedury planistycznej Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino poinformował społeczeństwo poprzez ogłoszenie w prasie, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz na stronach internetowych o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz następnie powiadomił o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu terenów objętych przedmiotowym opracowaniem, zapewniając tym samym ich udział w sporządzeniu przedmiotowego dokumentu.

Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowując jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez:

- przeprowadzenie procedury określonej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, m.in. zamieszczając ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania wniosków oraz ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego; złożone wnioski i uwagi podlegają rozpatrzeniu; przeprowadzając również dyskusję publiczną dotyczącą projektu miejscowego planu;
- przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poszerzając odpowiednio ogłoszenia i obwieszczenia o wymogi niniejszej ustawy; złożone wnioski i uwagi podlegają rozpatrzeniu.

Projekt planu jest zgodny z wynikami poprzedniej, przedstawionej radnym, oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino oraz

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Aktualnie realizując obowiązek wynikający z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktualności planów miejscowych i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wyniki analizy Burmistrz przedłożył do zaopiniowania gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej. W bieżącym roku, na podstawie art. 32 ust. 2 cytowanej ustawy, przewidywane jest podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu uwzględniają politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Gminy Gryfino do roku 2030 i są zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest zasadne.

Małgorzata Lewandowska