

FIRMA ARCHITEKTONICZNA  
**Andrzej Skrouba**  
ul. CZĘSTOCHOWSKA 18/32 • 15-459 BIAŁYSTOK

PROGNOZA  
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

miejsowość **Pniewo**, gmina Gryfino

Opracował :



*Nikodem Marcinkowski*

Bydgoszcz, luty 2014 r.

## SPIS TREŚCI

1. Wstęp.
2. Dane ogólne i zakres opracowania.
  - 2.1. Zakres i cel opracowania
  - 2.2. Podstawy opracowania i powiązanie z dokumentami istniejącymi.
  - 2.3. Główne zmiany w planie miejscowym, ich oznaczenie i wielkości.
3. Ogólna charakterystyka terenu.
4. Stan środowiska w obszarze.
  - 4.1. Obszar objęty opracowaniem.
  - 4.2. Tereny przyległe.
5. Wpływ planowanego zamierzenia na środowisko.
  - 5.1. Zagospodarowanie powierzchni i gleby.
  - 5.2. Wody powierzchniowe.
  - 5.3. Ukształtowanie terenu i jego podłoże.
  - 5.4. Wody podziemne i ich ochrona.
  - 5.5. Miejskowe warunki środowiskowe i przyrodnicze.
  - 5.6. Krajobraz i zabytki.
  - 5.7. Stan powietrza atmosferycznego.
  - 5.8. Klimat akustyczny terenu.
6. Wpływ na obszary objęte ochroną.
  - 6.1. Obszary ekologiczne według *Waloryzacji przyrodniczej*.
  - 6.2. Obszary Natura 2000 i obszary chronionego krajobrazu.
  - 6.3. Możliwości oddziaływań transgranicznych.
7. Ocena wpływu na środowisko ustaleń planu.
  - 7.1. Oddziaływania długoterminowe i trwałe.
  - 7.2. Oddziaływania doraźne i krótkotrwałe.
  - 7.3. Sumaryczne oceny prognozowanych oddziaływań.
8. Streszczenie i podsumowanie.

### Załączniki :

1. Uchwała Rady Miejskiej w Gryfinie Nr XXXV/306/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo.
2. Projekt uchwały Rady Miejskiej w Gryfinie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo.
3. Opinia sanitarna Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie z 22 stycznia 2014 r. PS-N-NZ/400a-2/16/14 w sprawie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6 w obrębie Pniewo.
4. Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z 18 lutego 2014 r. WOPN-OS.411.18.2014.PN w sprawie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6 w obrębie Pniewo.

### RYSUNKI :

1. Mapa topograficzna miejscowa ..... 1 : 10 000
2. Wydruk z planu zagospodarowania Pniewo – Żórawki ..... 1 : 4 000
3. Mapa sytuacji terenowej – wycinek ..... 1 : 2 500
4. Schemat budowy podłoża ..... pion. 1 : 500, poz. 1 : 5 000
5. Mapa sytuacyjna 6 działek ..... 1 : 1 000
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania ..... 1 : 1 000

## 1. WSTĘP.

Opracowanie niniejsze dotyczy prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikających ze zmiany wprowadzanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino – w obrębie Pniewo.

Przystąpienie do prac związanych z opracowaniem planu miejscowego wynika z uchwały Rady Miejskiej w Gryfinie z 27 czerwca 2013 r. (w załączeniu). Zakres terenu, jaki ma być objęty wprowadzeniem zmian w planie miejscowym Pniewo – Żórawki z 2008 r. określono na 6 działek o łącznej powierzchni 0,6552 ha w obrębie Pniewo. Przedmiotowy teren położony jest w sąsiedztwie ul. Gryfińskiej i ul. Przemysłowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania dla w/w działek, przygotowała Firma Architektoniczna – Andrzej Skrouba w Białymstoku.

Zgodnie z postanowieniem ustawy z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), sporządzenie planów zagospodarowania przestrzennego wymaga opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń zawartych w tych dokumentach (art. 17, pkt 4).

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko nakłada także na organ przygotowujący opracowania planistyczne ustawa z 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. nr 199, poz.1227 i późniejsze zmiany). Ustawa ta w art. 51 i art. 52 określa charakter zagadnień jakie powinna zawierać prognoza i sposób ich przedstawienia.

W 2008 r. dla miejscowości Pniewo i Żórawki wykonane były *Opracowanie ekofizjograficzne oraz Prognoza oddziaływania na środowisko* związane z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującego te miejscowości.

Inne dokumenty i opracowania związane z przedmiotowym tematem wymienione są w wykazie podanym w pkt 2.2.

## 2. DANE OGÓLNE I ZAKRES OPRACOWANIA.

### 2.1. Zakres i cel opracowania.

Opracowanie niniejsze obejmuje fragment terenu położony w środkowej części miejscowości Pniewo. Jest to niewielki teren, którego dotychczasowy charakter i przeznaczenia mają ulec zmianie. Stąd też stosownie do zmian przyjętych w obecnie obowiązującym studium, zachodzi potrzeba wprowadzenia nowych ustaleń do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według dotychczasowych ustaleń, teren ten posiadał kwalifikację rolną z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (**RM**), a w części (dz. nr 7/3) stanowił drogę dojazdową. Działka nr 4/1 przewidziana była dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (**MN**). Położenie tego terenu w obrębie dotychczasowego planu Pniewa oznaczono na załączonym wydruku fragmentu planu (rysunek nr 2).

Wprowadzone zmiany mają dopuścić przeznaczenie tego terenu na potrzeby zabudowy produkcyjnej oraz usług i usług (**P/S/U**). Taka zmiana obejmie wszystkie 6 działek, jakie wymienione zostały wyżej. Oznaczenie terenu według nowego projektu planu pokazuje rysunek nr 6.

Wprowadzenie takich zmian i zapisanie ich w planie miejscowym pozwoli na opracowanie odpowiedniego programu zamierzeń inwestycyjnych i określi zasady wykorzystania tego terenu.

Jak powiedziano na wstępie powierzchnia przedmiotowego terenu nie jest duża, wynosi **0,6552 ha**, ale w opracowaniu brane są pod uwagę możliwe oddziaływania wprowadzonych zmian także na tereny przyległe.

Prognoza niniejsza omawia miejscowe warunki terenowe i przyrodnicze wynikające z opracowania ekofizjograficznego (październik 2013) w powiązaniu z innymi opracowaniami i dokumentami dotyczącymi tych terenów.

Do niniejszego opracowania, oprócz rysunku pokazującego przedmiotowe działki i zapis projektu planu zagospodarowania, załączone zostały mapy ogólne i miejscowe pokazujące relacje w stosunku do terenów przyległych. Załączono również kopię projektu uchwały Rady Miejskiej w Gryfinie odnośnie przyjęcia skorygowanego planu. Projekt uchwały określa zasady zagospodarowania i inne wymogi jakie będą z tym związane.

Opracowanie niniejsze ma na celu scharakteryzowanie miejscowych warunków środowiska i powiązań z terenami przyległymi, omówienie ograniczeń oraz określenie skutków dla środowiska, jakie wiązać się będą ze zmianą sposobu wykorzystania terenu. Analizą objęto wszystkie istotne elementy środowiska oraz wpływy jakie wystąpią w wyniku przyjęcia ustaleń nowego planu zagospodarowania dla tego terenu.

Oprócz zagadnień dotyczących samego terenu, którego zakres podany został wyżej, brane są również pod uwagę przewidywane skutki nowych ustaleń dla terenów przyległych, w tym relacje w stosunku do obszarów objętych ochroną.

## **2.2. Podstawy opracowania i powiązanie z dokumentami istniejącymi.**

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pniewo, opracowanie Firma Architektoniczna – Andrzej Skrouba, Białystok 2014 r.
- 2) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Gryfino w obrębie Pniewo, oprac. Firma Architektoniczna – Andrzej Skrouba, 2014 r.
- 3) Opracowanie ekofizjograficzne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, obręby Pniewo i Żórawki, oprac. Nikodem Marcinkowski z zespołem, Szczecin, 2008 r.
- 4) Opracowanie ekofizjograficzne do zmiany planu zagospodarowania w obrębie Pniewo (6 działek), październik 2013 r.
- 5) Prognoza oddziaływania na środowisko zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Gryfino w obrębie Pniewo, luty 2014 r.
- 6) Raport o stanie środowiska w województwie Zachodniopomorskim za 2006 r. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Szczecinie 2008 r.
- 7) Waloryzacja przyrodnicza miasta i gminy Gryfino, oprac. Biuro Konserwacji Przyrody w Szczecinie, 1998 r.
- 8) Dokumentacje hydrogeologiczne ujęcia wód podziemnych „Tywa”.
- 9) Mapa geologiczna 1 : 50 000 ark. Gryfino oprac. Państwowego Instytutu Geologicznego oraz Mapa geologiczna 1 : 25 000 (niemiecka) Prowincji Pomorskiej, ark. Gryfino, 1909 r.
- 10) Opracowania Państwowego Instytutu Geologicznego/, Zakład Regionalny Geologii Pomorza w Szczecinie – dotyczące badania przyczyn zanieczyszczenia ujęcia wód podziemnych „Tywa”.
- 11) Mapa topograficzna miejscowa 1 : 10 000, ark. Gryfino – Południe.
- 12) Mapy sytuacyjne miejscowe 1 : 5 000 i 1 : 2 500, arkusze Pniewo i Żórawie.

### Akty prawne związane z tematem :

- ustawa z 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. nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami);

- ustawa z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami);

- rozporządzenie Ministra Środowiska z 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 178, poz.1841 i późniejsze zmiany);

- informacje dotyczące obszarów Natura 2000 według portalu [www.gdos.gov.pl](http://www.gdos.gov.pl)

- rozporządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego z 22 marca 2005 r. *w sprawie obszarów chronionego krajobrazu* (Dz. Urzędowy Woj. Nr 25, poz. 497).

## **2.3. Główne zmiany w planie miejscowym, ich oznaczenia i wielkości.**

Projektowane zmiany w planie miejscowym dotyczą terenu o powierzchni 0,6552 ha obejmującego w obrębie. Pniewo działki nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6. Według zapisów zawartych w dotychczasowym planie zagospodarowania teren kwalifikowany był jako rolny z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej (**RM**). Wyłączony z tego był tylko mały fragment stanowiący działkę nr 7/3 jako doga na potrzeby energetyki (**E**). W sumie działki o kwalifikacji rolnej stanowiły powierzchnię 0,5286 ha.

Nowy projekt planu zagospodarowania dla tego terenu (zgodnie ze zmianą w studium) określa ten teren jako obszar pod zabudowę produkcyjno – składową i usługową (**P/S/U**).

Projekt uchwały do zmiany planu podaje podstawowe wymogi dla terenu, jakie będą obowiązywać po jego przyjęciu.

Omawiany plan miejscowy nie ingeruje w tereny przyległe. Odnosi się to zarówno do poszczególnych wydzieleń jak i układu drogowego.

## **3. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA TERENU.**

Rozpatrywany teren znajduje się w środkowej części miejscowości Pniewo, przy ul. Gryfińskiej i w sąsiedztwie

ul. Przemysłowej. Omawiane działki w większości mają kwalifikację rolną (RVI) z wyjątkiem działki nr 4/1, która jest kwalifikowana jako teren budowlany (Bi) oraz działki nr 7/3 oznaczonej jako droga (dr). Działki rolne nie są użytkowane. Porastają trawy i byliny.

Działki objęte planem zagospodarowania mają być przeznaczone jako teren inwestycyjny firmy JURGING, Sp. z o.o. Firma ta użytkuje hale przemysłowe znajdujące się po zachodniej stronie omawianego terenu (działki nr 5/3 i nr 5/4). Jej działalność obejmuje m.in. obróbkę, uszlachetnianie i kolekcjonowanie jelit zwierzęcych do dalszego wykorzystania w przemyśle spożywczym.

Omawiany teren należy do tarasu akumulacyjnego w dolinie Odry (taras średni) o rzędnych powierzchni od 4,2 m do 5,1 m npm. Ogólne nachylenie powierzchni jest w kierunku zachodnim. Spadki są bardzo łagodne.

Podłoże na całym obszarze jest piaszczyste, dopiero niższe partie w kierunku zachodnim (taras niski) posiadają grunty organiczne typu próchnicznego i namułowego.

Tereny przyległe są użytkowane w sposób zróżnicowany. Bezpośrednio po stronie zachodniej przylegają obiekty produkcyjne. Podobny charakter mają obiekty po północnej stronie ul. Gryfińskiej i przy ul. Przemysłowej. Obiekty budowlane na tych posesjach to przeważnie hale jednokondygnacyjne i inne budynki pomocnicze. Zabudowa wysoka nie występuje.

Po stronie wschodniej przebiegają tory linii kolejowej Szczecin – Kostrzyn wraz z torowiskami manewrowymi obsługującymi Elektrownię „Dolna Odra”. Poza torami, przy drodze krajowej nr 31 znajduje się zabudowa mieszkaniowa, a także hotel i stacja paliw Shell.

Zieleń, głównie zieleń leśna, tworzy enklawy sosnowe z drzewami liściastymi w obrzeżach. Tereny bez zabudowy mają przeważnie kwalifikację rolną, ale nie są użytkowane.

#### **4. STAN ŚRODOWISKA W OBSZARZE.**

##### **4.1. Obszar objęty opracowaniem.**

Działki objęte planem, jak powiedziano wyżej, mają głównie kwalifikację rolną. Nie są one wykorzystywane rolniczo i pozostają bez uprawy od szeregu lat. Dotyczy to również działki nr 4/1. Teren porastają byliny i trawy, które okresowo są koszone i wygrabiane. Teren nie sprawia wrażenia zaniedbanego. Jest ogrodzony płotem z typowych prefabrykowanych elementów drewnianych.

Działka nr 7/3 jest utwardzona płytami betonowymi i wykorzystywana jako droga dojazdowa do istniejących urządzeń energetycznych, które zajmują środkową część terenu. Przez teren przebiega także napowietrzna linia energetyczna 15 kV na prefabrykowanych słupach żelbetowych.

Środowisko przyrodnicze na tym terenie jest ubogie i odizolowane od terenów przyległych. Na terenie brak jest drzew z wyjątkiem młodych świerków nasadzonych wzdłuż ogrodzenia po stronie wschodniej terenu (rys. nr 5). Brak tu jest zwierząt, może z wyjątkiem drobnych gryzoni. Ptaki nie znajdują tu dobrych warunków.

Najbliższe drzewa to grupa świerków na sąsiedniej działce nr 5/4 od strony ul. Gryfińskiej oraz 4 egz. dębów przy tej ulicy, a także 2 egzemplarze klonów przy ul. Przemysłowej.

##### **4.2. Tereny przyległe**

Tereny przyległe mają podobny charakter. Oprócz działek zainwestowanych są również grunty rolne przeważnie bez uprawy o niskich klasach gleb (RV i RVI). Łąki i pastwiska istniejące po zachodniej stronie Pniewa wykorzystywane są okazjonalnie.

Enklawy leśne rozmieszczone w różnych miejscach obszaru Pniewa mają drzewostan sosnowy (30 – 50 letni). Ich powierzchnia wynosi zwykle 1,0 – 1,5 ha. W obrzeżach często pojedyncze drzewa liściaste (brzoza, wierzba wiciowa) i krzewy głogu i czarnego bzu.

Bytowanie zwierząt na tych terenach jest możliwe, ale mocno ograniczone ze względu na utrudnione możliwości migracji. Przeszkody stwarzają liczne ogrodzenia i zabudowa, a także drogi. Dobre warunki dla ptaków, ale także innych zwierząt tworzą enklawy leśne. Stwierdza się tu m.in. zające, lisy, nornice.

#### **5. WPŁYW PLANOWANEGO ZAMIERZENIA NA ŚRODOWISKO.**

##### **5.1. Zagospodarowanie powierzchni i gleby.**

Zmiana sposobu wykorzystania terenu założona w planie zagospodarowania obejmuje całość działek wymienionych wcześniej. Dotyczy to powierzchni 0,6552 ha. Występujące tu grunty rolne, których powierzchnia wynosi **0,5286**

**ha**, o klasie gleb RVI stracą swój charakter i przeznaczone zostaną pod zabudowę.

Będzie to zmiana trwała wyłączająca te grunty z użytkowania rolniczego. Przyjąć należy, że z ok. 80 % tego areалу gleby zostaną zdjęte, a tylko pozostałe mogą być wykorzystane jako powierzchnie biologicznie czynne w obrębie posesji, co da zaledwie ok. 1000 m<sup>2</sup>.

Miejscowe środowisko biologiczne zostanie w ten sposób zubożone w sposób trwały i chociaż odnosi się to do obszaru o niewielkiej powierzchni, to jednak będzie to ubytek znaczący.

Nowy sposób wykorzystania terenu wymagać będzie także likwidacji istniejących linii energetycznych i innych urządzeń z tym związanych. Działania te wymagać będą dalszych uzgodnień tak na etapie uchwalania planu miejscowego jak i później w trakcie przygotowań procesu inwestycyjnego.

Uzbrojenie terenu. W stanie obecnym teren nie posiada podziemnego uzbrojenia technicznego. Zagospodarowanie przewidziane zmianą wymagać będzie budowy nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz prawdopodobnie stacji transformatorowej na potrzeby nowego zainwestowania.

Nowych rozwiązań wymagać będzie także gospodarka cieplna. Być może w oparciu o dodatkową kotłownię.

Zmiany odnoszące się do powierzchni ziemi i gleby ograniczone są do omawianego terenu, natomiast nie dotyczą terenów przyległych.

### **5.2. Wody powierzchniowe.**

Obszar objęty opracowaniem nie posiada otwartych wód powierzchniowych. Najbliższe występują dopiero w obrębie tarasu niskiego, to jest ok. 400 m w kierunku zachodnim. Są to rowy melioracyjne powiązane z Kanałem Ciepłym i dalej z Odrą Wschodnią (Regalica).

W kierunku północnym w odległości ok. 450 m przebiega dolina rzeki Tywy, do której częściowo prowadzą spływy z terenu Pniewa.

W obrębie rozpatrywanych działek wody opadowe wsiąkają w podłoże. Spływy powierzchniowe praktycznie nie występują. Przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu i utwardzeniu jego powierzchni wystąpi konieczność zorganizowanego odprowadzania wód deszczowych. Powinny one być kierowane do kanalizacji deszczowej (traki jest zapis w planie), a przy jej braku może być brane pod uwagę czasowe odprowadzanie do dołu chłonnego na własnym terenie, po odpowiednim podczyszczaniu tych wód.

### **5.3. Ukształtowanie terenu i jego podłoże.**

Powierzchnia terenu jest płaska z bardzo małym spadkiem w kierunku zachodnim. Dotyczy to zarówno działek objętych zmianą jak i terenów przyległych. W obrębie rozpatrywanego terenu nie przewiduje się istotnych zmian ukształtowania. Mogą zaistnieć drobne korekty powierzchni dla uformowania np. dróg wewnętrznych lub dojścia do budynków, jednak nie powinny one przekraczać plus minus 0,5 m. Te działania nie będą miały istotnego wpływu na lokalne warunki środowiskowe i krajobraz.

Charakter podłoża pozostaje w związku z przedstawionym wyżej położeniem geomorfologicznym tego terenu. Mapy geologiczne podają, że od powierzchni występują grunty piaszczyste. Są to piaski drobnoziarniste i średnioziarniste.

Z innych materiałów geologicznych wiadomo, że grunty piaszczyste i piaszczysto – żwirowe zalegają na tym terenie do głębokości ok. 20 m. Tworzą one podłoże stabilne i o dobrych cechach geotechnicznych jednak o bardzo dobrej przepuszczalności. Według danych z opracowania ekofizjograficznego przepuszczalność podłoża charakteryzują współczynniki filtracji :

- w piaskach drobnoziarnistych  $k = 0,00009 \text{ m/s}$ ,
- w piaskach średnioziarnistych  $k = 0,0002 - 0,0005 \text{ m/s}$ .

Te cechy wymagają, aby wszelkie rozwiązania podejmowane na tym terenie nie powodowały wnikania do podłoża szkodliwych czynników.

W związku z podaną wyżej budową podłoża, dla ochrony środowiska gruntowo – wodnego istotne będą prawidłowe rozwiązania gospodarki wodno – ściekowej, gospodarki odpadami i składowania surowców i materiałów.

### **5.4. Wody podziemne i ich ochrona.**

Ze względu na charakter budowy terenu i jego podłoża, wody gruntowe występują płytko, a infiltracje do wód z powierzchni są bardzo ułatwione. Lustro wód gruntowych znajduje się tu na głębokości 2,0 – 2,2 m i wody te mają kontakt z głębszymi wodami poziomu użytkowego.

W tych warunkach wszelkie zanieczyszczenia z powierzchni terenu (ścieki, odcieki, brudne wody opadowe) w ciągu 2,0 – 2,5 godziny dostają się do wód gruntowych i dalej mogą się z nimi przemieszczać w sposób niekontrolowany.

Użytkowa warstwa wodonośna (sięgająca do 20 m w głąb) nie jest chroniona od wpływów z powierzchni warstwami o słabej przepuszczalności. Z tego względu jest szczególnie wrażliwa na zanieczyszczenia. Spływ wód podziemnych z rozpatrywanego rejonu następuje w kierunku północnym i północno – zachodnim, ogólnie w kierunku doliny Tywy. Ta struktura wodonośna stanowiła i stanowi ważne źródło zaopatrzenia w wodę dla ludności i jednostek gospodarczych.

Najbliższe duże ujęcie wód podziemnych „Tywa” (ujęcie komunalne) położone jest 550 m na północ od terenu objętego planem. Posiada ono ustanowioną w 2007 r. strefę ochrony pośredniej, która nie sięga omawianego terenu (decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie). W związku ze zdarzeniami, o których niżej, podjęte zostały prace projektowe nad wyznaczeniem skorygowanej strefy ochronnej, które jednak nie zostały sfinalizowane.

*Uwaga.* Jak newralgiczne są to warunki hydrogeologiczne w sąsiedztwie ujęcia okazało się w 2008 r. kiedy stwierdzono zanieczyszczenia wód ujęcia chloroetenami pochodzącymi z jednej z firm na terenie Pniewa. Skutki tego są dotąd odczuwalne.

Przedstawione zagadnienia wykazują jak ważnym jest ochrona wód podziemnych na tym terenie. Ten aspekt w działaniach podejmowanych w oparciu o plan zagospodarowania powinien być szczególnie uwzględniany.

### **5.5. Miejscowe warunki środowiskowe i przyrodnicze.**

Teren Pniewa nie ma jednolitego zagospodarowania, a więc także warunki środowiskowe są tu zróżnicowane. Znaczne fragmenty są zainwestowane i zabudowane, część terenów pozostaje jednak wolna. Są to grunty o charakterze rolnym, a ponadto enklawy leśne.

Występują tu :

- zespoły lasu sosnowego,
- grupy drzew i pojedyncze drzewa przy drogach,
- pojedyncze drzewa w obrębie posesji,
- powierzchnie trawiaste z bylinami na poboczach dróg i przy zabudowaniach.

Powierzchnia terenu objętego planem jest wyłącznie trawiasta z bylinami, koszona i wygrabiona, a na działce nr 7/3 utwardzona płytami betonowymi. Przy wschodniej granicy wzdłuż ogrodzenia posadzone zostały świerki (4 – 5 letnie). Na sąsiedniej posesji od strony południowej (działka nr 10), wzdłuż lokalnej drogi istnieją nasadzenia sosny, których wiek może być określony na ok. 15 lat.

Ponadto przy ul. Gryfińskiej rosną 4 egzemplarze dorodnych dębów oznaczone na mapie nr 5 cyfrą **1**, a w narożu sąsiedniej działki nr 10 przy ul. Przemysłowej dwa klony oznaczone na mapie cyfrą **2**.

Ze względu na bardzo ubogie środowisko w obrębie terenu objętego planem, skutki tych ustaleń dla szaty roślinnej nie będą znaczące. Obejmą one bowiem tylko powierzchnię o piaszczystym podłożu pokrytą trawą i bylinami.

### **5.6. Krajobraz i zabytki.**

W obrębie terenu objętego planem nie występują elementy zabytkowe. Brak tu także wyznaczonych stanowisk archeologicznych. Prowadzenie robót ziemnych w przyszłości nie będzie stanowić zagrożenia dla tego rodzaju obiektów. Obiektów o charakterze zabytkowym brak także w najbliższym sąsiedztwie tego terenu.

Miejscowy krajobraz tworzy zabudowa produkcyjno – usługowa oraz budynki mieszkalne. Wszystkie te obiekty są niskie (jedna lub dwie kondygnacje) bez wyższych elementów wyróżniających.

Istotnym elementem miejscowego krajobrazu są lasy sosnowe oraz drzewa przy drogach rozrzucone w różnych częściach rejonu. Tak w stosunku do lokalnej zabudowy jak i w stosunku do zadrzewień ustalenia planu nie wprowadzą nowych kolidujących elementów.

### **5.7. Stan powietrza atmosferycznego.**

Miejscowe budynki mieszkalne, a także obiekty produkcyjno – usługowe korzystają z lokalnych instalacji grzewczych. W przypadku zabudowy jednorodzinnej są to małe źródła ciepła, ale w innych obiektach wykorzystywane są lokalne kotłownie, których moc nie jest bliżej znana. Z własnej kotłowni korzysta także firma JURGING.

Zachodnią stroną ul. Przemysłowej biegną rurociągi ciepłownicze doprowadzające ciepło z Elektrowni na potrze-

by miasta Gryfina. Z instalacji tych miejscowe jednostki nie korzystają.

Na terenie Pniewa nie były w ostatnich latach notowane przekroczenia zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, nawet z uwzględnieniem emisji spalin z Elektrowni „Dolna Odra”.

Nowe rozwiązania wynikające ze znowelizowanego planu, powinny być tak przyjęte, aby nie pogorszyć stanu środowiska w odniesieniu do jakości powietrza.

Droga krajowa nr 31 ze znacznym natężeniem ruchu (według prognoz ma wynieść do 8 tys. pojazdów na dobę w 2018 r.) jest i będzie znaczącym źródłem emisji do powietrza atmosferycznego, w tym :

- tlenków węgla i azotu,
- węglowodorów aromatycznych,
- tlenków siarki,
- pyłów zawieszonych.

Uciążliwości wynikające z emisji spalin przez są odczuwane głównie w pasie szerokości do 100 m od jezdni (przekroczenia stężeń dopuszczalnych m.in. tlenków azotu). Omawiany teren położony jest w większej odległości od drogi i wpływy nie będą tu docierać.

### **5.8. Klimat akustyczny terenu.**

Istniejące i rozpatrywane zagospodarowanie obszaru (poza drogą krajową nr 31) nie jest źródłem nadmiernych hałasów. Brak tu jest obiektów przemysłowych lub usługowych emitujących hałas na wysokim poziomie. Okresowe hałasy (kilkanaście na dobę) pochodzą od ruchu kolejowego na przyległej linii.

Firma JURGING nie jest uciążliwa akustycznie. Przewiduje się, że również jej rozbudowa nie zwiększy emisji hałasu do otoczenia.

Poziom emisji zewnętrznej jest tu istotny ze względu na bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej (budynki na działkach nr 4/2 i nr 10), dla której muszą być dochowane wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Środowiska z 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 178, poz. 1841).

## **6. WPŁYW NA OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ.**

### **6.1. Obszary ekologiczne według Waloryzacji przyrodniczej.**

Według ustaleń zawartych w *Waloryzacji przyrodniczej Gminy Gryfino*, na obszarze objętym projektem zmian zagospodarowania i na terenach graniczących z tym obszarem nie wyznaczone zostały zespoły przyrodnicze i ekosystemy szczególnie wartościowe i zasługujące na objęcie ochroną. Pokazane zostały jedynie niektóre drzewa przy drodze nr 31.

Z obiektów typowanych w *Waloryzacji* (pokazane na fragmencie mapy, rys. nr 1) są to :

- kompleks łąk nad Tywą i Kanałem jako **OC-3**,
- wschodni odcinek Tywy i tereny przyległe jako obszar chronionego krajobrazu **OCHK**,
- dolina Tywy na tym odcinku, jako szczególnie wartościowa o oznaczeniu **RII**.

Omawiany teren nie ma styczności z żadnym z tych zespołów, a odległości wynoszą nie mniej jak 400 m.

### **6.2. Obszary Natura 2000 i obszary chronionego krajobrazu.**

Na teren Pniewa nie sięgają obszary Natura 2000. Wspólna granica obu obszarów PLB320003 *Dolina Dolnej Odry* oraz PLH320037 *Dolna Odra* biegnie na tym odcinku wschodnim brzegiem Regalicy, to jest w odległości 1800 m od omawianego obszaru.

Park Krajobrazowy *Dolina Dolnej Odry* obejmujący Międzyodrze jest również odległy, co wyklucza oddziaływania z terenu objętego zmianą na te obszary.

### **6.3. Możliwości oddziaływań transgranicznych.**

Całość omawianych zagadnień dotyczy obszaru gminy Gryfino, której południowa granica przebiega w odległości 4 km na południe (dalej gmina Widuchowa). Granica państwowa biegnie korytem Odry Zachodniej w odległości nie mniejszej jak 5 km. Te odległości wykluczają wpływ zamierzeń poza granice administracyjne.

## **7. OCENA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PLANU.**

### **7.1. Oddziaływania długoterminowe i trwałe.**

Realizacja ustaleń przyjmowanych w zmienionym planie dla 6 działek w obrębie Pniewa wymagać będzie :



- zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o powierzchni 0,5286 ha na cele nierolnicze. Dotyczy to gruntów o klasie gleb RVI, które w sposób trwały wyłączone zostaną z użytkowania rolnego;
- zmiany przeznaczenia terenu o powierzchni 0,1266 ha przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową i drogę i przekwalifikowanie go pod zabudowę produkcyjną i usługową;
- likwidacji linii energetycznych przebiegających przez przedmiotowy teren oraz likwidacji innych urządzeń energetycznych znajdujących się obecnie w jego obrębie;
- rozbudowy sieci i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych powiązanych z siecią miejską;
- budowy kanalizacji deszczowej i obiektów z nią związanych oraz odprowadzeń do odbiornika;
- rozbudowy układu energetycznego dla obsługi terenu objętego zmianą przeznaczenia;
- objęcia całego terenu zorganizowaną obsługą w zakresie gospodarki odpadami; *dla odpadów innych niż komunalne, powstających w działalności produkcyjnej i usługowej, niezbędne są postępowania podlegające odrębnej procedurze, zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce odpadami, jaka obowiązuje od lipca 2013 r.*; postępowania te obciążają wytwarzającego odpady.

Zmiany i działania wymienione wyżej, w sposób trwały zmienią charakter terenu i jego wykorzystanie. W miejscowych warunkach i usytuowaniu terenu zmiany tylko w minimalnym stopniu wpłyną na lokalne środowisko przyrodnicze (szatę roślinną). Przy celowych działaniach roślinność może nawet być wzbogacona, czego pierwsze kroki stanowią nasadzenia świerków przy wschodniej granicy terenu.

### **7.2. Oddziaływania doraźne i krótkotrwałe.**

Działań doraźnych można się spodziewać dopiero po przystąpieniu do prac związanych z nowym zagospodarowaniem terenu. Będą to w pierwszym rzędzie prace demontażowe linii i urządzeń elektrycznych. Następnie można się spodziewać przystąpienia do realizacji zamierzeń budowlanych, a więc w pierwszym rzędzie robót ziemnych i dalej budowlano – montażowych.

Te działania ograniczone będą do terenu zainwestowania, a ich oddziaływanie na tereny przyległe będzie niewielkie, ale w pewnych okresach może być odczuwalne jak transport materiałów budowlanych, praca maszyn i urządzeń na placu budowy.

### **7.3. Sumaryczne oceny prognozowanych oddziaływań.**

Ustalenia przyjęte w zmienionym planie zagospodarowania, odpowiednio do zmian w studium, skutkować będą przede wszystkim wyłączeniem gruntów rolnych RVI na powierzchni 0,5286 ha i przeznaczeniem ich na inne cele nierolnicze.

Dalsze działania skutkować będą wprowadzeniem na ten teren zabudowy produkcyjno – usługowej. Ze względu na istniejące tu ubogie środowisko przyrodnicze, ubytek wartości przyrodniczej ograniczony będzie do pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej o nie mniej jak 0,50 ha w wyniku zdjęcia warstwy glebowej.

Zmiany zagospodarowania nie powodują innych niekorzystnych oddziaływań na roślinność i zwierzęta terenów przyległych. Ponadto nie wystąpią niepożądane oddziaływania na obszary o szczególnych wartościach objęte różnymi formami ochrony.

## **8. STRESZCZENIE I PODSUMOWANIE.**

Przedmiotem omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, odpowiednio do zmiany w studium miasta i gminy Gryfino, jest teren o wielkości 0,6552 ha położony w obrębie Pniewo.

Na teren ten składa się sześć działek o nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6. W dotychczasowym zapisie działka nr 4/1 ma charakter budowlany (Bi), działka nr 7/3 jest drogą (dr) natomiast pozostałe mają kwalifikację rolną RVI. Miejscowy plan zagospodarowania miejscowości Pniewo przewidywał dla tego terenu zagospodarowanie rolnicze z możliwością zabudowy zagrodowej (RM), a dla działki nr 7/3 wykorzystanie na potrzeby energetyki (E).

W wyniku zmiany zapisów w nowym planie zagospodarowania działki rolne wyłączone zostaną z użytkowania rolniczego, a całość terenu przeznaczona zostanie pod zabudowę produkcyjno – składową i usługową P/S/U.

Omawiany teren od szeregu lat nie jest użytkowany rolniczo. Porastają go trawy i byliny, które starannie są koszone i wygrabiane. Brak tu jest innej roślinności z wyjątkiem młodych świerków posadzonych przy wschodniej granicy terenu. Całość terenu jest ogrodzona płotem drewnianym z elementów prefabrykowanych.

W obrębie terenu istnieje linia energetyczna 15 kV i jej odgałęzienia oraz inne urządzenia energetyczne (transformatorowe), które w związku ze zmianą kwalifikacji terenu będą musiały być zdemontowane w drodze odrębnych

porozumień.

Drzewa i krzewy występują na terenach sąsiednich, ale są to tylko luźno rozmieszczone pojedyncze egzemplarze. Zespoły leśne o wielkości 0,5 – 1,5 ha znajdują się w pewnym oddaleniu. Są to lasy sosnowe 30 -50 letnie z niewielką ilością drzew i krzewów liściastych na obrzeżach. Ich położenie pokazano na mapie nr 3.

Obszary o szczególnych wartościach przyrodniczych nie mają styczności z terenem objętym zmianą. Dotyczy to zarówno obszarów Natura 2000 jak i obszarów chronionego krajobrazu, a także innych cennych zespołów wyszczególnionych w Waloryzacji przyrodniczej gminy Gryfino. Niepożądane oddziaływania na te zespoły ze strony omawianego terenu nie wystąpią.

Zagadnieniem szczególnie ważnym na tym terenie jest ochrona podłoża i wód podziemnych. Podłoże geologiczne terenu tworzą wyłącznie piaski i żwiry o bardzo dobrej przepuszczalności. Powoduje to, że istnieje tu szczególna podatność na przenikanie wszelkich zanieczyszczeń do wód podziemnych, które mogą przemieszczać się w kierunku miejskiego ujęcia wody „Tywa”.

Zagadnienia te powinny być traktowane jako szczególnie ważne w dalszych postępowaniach inwestycyjnych, szczególnie w rozwiązaniach gospodarki wodno - ściekowej.



Nikodem Marcinkowski

Sesja nr XXXV

UCHWAŁA NR XXXV/306/13 RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do Tytuł: sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo

**UCHWAŁA NR XXXV/306/13  
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE  
z dnia 27 czerwca 2013 r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445; z 2013r. poz. 21, 405), uchwała się co następuje:

§ 1. 1. Postanawia się przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki, uchwalonego Uchwałą Nr X/90/11 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 sierpnia 2011r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 26 września 2011r., Nr 112 poz. 2006.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu przedstawia **załącznik** do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznik graficzny stanowi integralną część uchwały.

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino .

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mieczysław Sawaryn

**UZASADNIENIE**

Dla obszaru, którego dotyczy niniejsza uchwała obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki, uchwalonego Uchwałą Nr X/90/11 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 sierpnia 2011r.

Zgodnie z wyżej wymienionym planem obszar objęty niniejszą uchwałą położony jest w granicach dwóch jednostek planistycznych o następującym przeznaczeniu:

- Pn-58.RM.110 - 1) Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych jako przedsięwzięcia podstawowe - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany. 2) Dopuszcza się lokalizację uzupełniającą zabudowy usługowej w budynkach odrębnych lub lokalizację wbudowanej funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych - z wyłączeniem rodzajów przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko jest wymagany bądź może być wymagany oraz pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie przekroczy 30% łącznej powierzchni użytkowej.

- Pn-58.E.183 - Tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki - stacji transformatorowych.

W dniu 29 marca 2012r. właściciel działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo - Spółka GEBRUDER JURGING OHG, złożył wniosek o zmianę planu miejscowego uzasadniając swoje wystąpienie potrzebą zmiany przeznaczenia terenu w kierunku funkcji produkcji, składów i magazynów, umożliwiającej realizację planów firmy, związanych z rozbudową istniejącego zakładu. Wnioskodawca planuje inwestycję, w związku z koniecznością dostosowania warunków pracy i warunków produkcji przedsiębiorstwa do wymagań norm Unii Europejskiej. Ponadto wnioskodawca wyjaśnił, że podjął już stosowne działania wobec PKP ENERGETYKA S.A. oraz ENEA Operator Sp. z o.o., które doprowadziły do ustaleń decydujących o usunięciu z przedmiotowych działek dwóch transformatorów i linii elektrycznej napowietrznej 15kV, posadowionych bez żadnego tytułu prawnego - wbrew woli właściciela gruntu.

Planowanego przez Spółkę GEBRUDER JURGING OHG przedsięwzięcia nie można zrealizować z świetle zapisów obowiązującego na wnioskowanym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w rejonie Pniewo i Żórawki. Aby umożliwić inwestorowi realizację jego zamierzenia, konieczna jest zmiana planu miejscowego.

Przeprowadzenie procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga uprzedniej zmiany studium. W związku z powyższym projekt stosownej uchwały został również przedłożony Wysokiej Radzie pod obrady.

Podkreślić należy, że uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uchwałą intencyjną i wyraża jedynie zamiar gminy uregulowania zasad zagospodarowania przestrzennego na danym terenie w formie aktu prawa miejscowego, jakim jest

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest jedynie określenie granic obszaru objętego przyszłym planem zagospodarowania przestrzennego i rolą tej uchwały jest jedynie zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego oraz wyznaczenie w załączniku graficznym granic obszaru, jakiego dotyczyć będą ustalenia przyszłego planu.

Procedura planistyczna związana z opracowaniem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego jest taka sama jak w przypadku opracowywania nowego planu.

Sformalizowaną procedurę sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz jego zakres reguluje ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami).

Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania/zmiany planu miejscowego, Burmistrz podejmuje kolejno czynności unormowane w art. 17 cytowanej ustawy.

W świetle obowiązujących przepisów plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Burmistrz przedstawia wojewodzie uchwałę wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak nie wcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

Sporządziła:  
Joanna Ekiert

**UCHWAŁA NR .../.../14  
RADY MIEJSKIEJ w GRYFINIE  
z dnia ... 2014 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594; zmiany: poz. 645, poz. 1318) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647; zmiany: z 2012r. poz. 951, poz. 1445; z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238), uchwała się co następuje:

Rozdział 1  
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/306/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino" zatwierdzonego uchwałą XXI/183/08 z dnia 29 lutego 2008 r. i zmienionego kolejno uchwałami: Nr XXXIII/290/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., Nr ..... Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia ... 2014 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni 0,6552 ha, a granice planu miejscowego według rysunku planu w skali 1:1000, poczynając od zachodniego narożnika wyznaczają kolejno: północno-zachodnie granice działek nr 7/3 i 7/1; północno-zachodnia, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki nr 4/1; fragment północno-wschodniej granicy działki nr 7/1; północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki nr 7/4; południowo-wschodnia i południowo-zachodnia granica działki nr 7/5; południowo-zachodnie granice działek nr 7/6 i 7/3.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
  - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Gryfino"
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,
  - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele produkcyjno-magazynowej, składów i zabudowy usługowej.

§ 3. 1. W zakresie ochrony środowiska - obowiązuje stosowanie odpowiednich środków technicznych zapewniających ochronę przed nadmiernym poziomem hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi - zgodnie z przepisami i normami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony środowiska - gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne - na zasadach określonych w gminnym planie gospodarki odpadami oraz w przepisach odrębnych.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej powierzchni zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej - do powierzchni tej działki budowlanej,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków; linia nie dotyczy balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, ryzalitów, zadaszków nad wejściami, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków,
- 3) wysokości budynku - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi atyki kryjącej spadek połaci.

Rozdział 2  
USTALENIA SZCZEGÓLNE

**§ 5. TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWEJ, SKŁADÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ.**

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	OZNACZENIE TERENU		<b>Pn-76.P/S/U.</b> o powierzchni 0,6552 ha.
2.	PRZEZNACZENIE TERENU	1)	Teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-magazynową, składy i zabudowę usługową - z wyłączeniem wymienionych w przepisach odrębnych rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
		2)	Stosownie do potrzeb, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wodociągów, kanalizacji, gazownictwa, elektroenergetyki i telekomunikacji.
3.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) od linii rozgraniczających drogi - w odległości określonej na rysunku planu,</li> <li>b) od granicy przyległych terenów kolejowych - w odległości 10 m.</li> </ol>
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch.
		3)	Wysokość budynków nie może przekraczać 12 m. Ograniczenie wysokości nie dotyczy wysokości urządzeń technologicznych.
		4)	Obowiązuje zastosowanie ścianek atykowych kryjących spadek połaci w dachach jednospadowych o spadku połaci do 15 stopni.

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
		5)	Obowiązuje zakaz: a) lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, b) lokalizacji nośników reklamowych wolno stojących i naściennych - z wyłączeniem szyldów własnych usług usytuowanych na terenie.
		6)	Powierzchnia zabudowy terenu nie może przekraczać 50 %.
		7)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 20 % powierzchni działki budowlanej oraz powinna być urządzona wzdłuż graniczących terenów zabudowy zagrodowej.
		8)	Na liniach rozgraniczających drogi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4.	ZASADY SCALANIA i PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu stosownie do potrzeb, dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych nowych działek budowlanych: a) szerokości frontu działki nie mniejszej niż 30 m, b) powierzchni nie mniejszej niż 2000 m <sup>2</sup> , a także powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań określonych w ust. 3 pkt 6 i 7 oraz w ust. 6 pkt 2, c) minimalnego kąta położenia granic w stosunku do pasa drogowego - 75 stopni, d) dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej (dojazdu i dojścia).
5.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	1)	Obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których zakres oddziaływania na środowisko może skutkować koniecznością ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na przyległych terenach pozbawionych tytułu prawnego inwestora.
		2)	Obowiązuje zachowanie wartościowego drzewostanu na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		3)	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
6.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obsługa komunikacyjna działek budowlanych dróg położonych poza obszarem planu - na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości co najmniej: a) dla funkcji produkcyjnej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 75 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej tej funkcji, b) dla funkcji składowej i magazynowej - 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione lub na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej tej funkcji.
7.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele technologiczne i gospodarstwo-bytowe - z sieci wodociągowej w przyległych drogach. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych nadziemnych lub podziemnych montowanych na sieci wodociągowej.
		2)	Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci kanalizacji ściekowej w przyległych drogach. Odprowadzenie ścieków przemysłowych - zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym stosownie do potrzeb, poprzez urządzenia podczyszczające.
		3)	Odprowadzenie wód opadowych z dojazdów, podjazdów i miejsc postojowych dla samochodów - do sieci kanalizacji deszczowej w przyległych drogach, włączonej do systemu kanalizacji deszczowej wyposażonego w separator substancji ropopochodnych. Do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu poprzez studzienki z wkładem zabezpieczającym przed przenikaniem substancji ropopochodnych lub zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
		4)	Do celów technologicznych, bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy, miejski system ciepłowniczy lub indywidualne źródła energii, z wyłączeniem paliw skutkujących emisją zanieczyszczeń przekraczających normy określone w przepisach odrębnych.
		5)	Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV w przyległych drogach.
		6)	Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami. Obowiązuje wywóz odpadów komunalnych na gminne wysypisko śmieci lub w inne miejsce wskazane w gminnym planie gospodarki odpadami.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ		Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

## Rozdział 3

## ZMIANA PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH

§ 6. 1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchni - 0,5286 ha, w tym grunty klasy RVI o powierzchni 0, 5286 ha.

2. Wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej nastąpi na cele określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

## Rozdział 4

## USTALENIA KOŃCOWE

projekt (wersja II 24-02-2014)

§ 7. Do czasu zapotrzebowania terenów na cele zgodne z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób ich wykorzystania.

§ 8. W obszarze planu nie obowiązują zakazy lub ograniczenia dotyczące lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja będzie zgodna z przepisami odrębnymi.

§ 9. W granicach niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie Pniewo i Żórawki, uchwalonego w dniu 25 sierpnia 2011 r. uchwałą Nr X/90/11 Rady Miejskiej w Gryfinie (Dz.U.W.Z. Nr 112 poz. 2006 z 26.09.2011 r.).

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

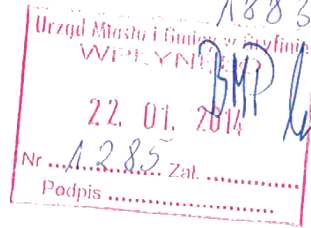
§ 11. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Gryfino.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mieczysław Sawaryn

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny  
ul. Flisacza 6  
74-100 GRYFINO  
tel / fax 416-23-43, 416-38-58

PS-N-NZ/400a-2/16/14



Gryfino, dnia 22 stycznia 2014r.

Burmistrz  
Miasta i Gminy Gryfino  
ul. 1 Maja 16  
74-100 Gryfino

*P. Ehrlich*  
24.01.2014

Wasz znak: BMP-PP.6722.76.2.2014.je

## OPINIA SANITARNA

Na podstawie art. 3, art. 10 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2011 r. Nr 212 poz. 1263 z późn. zm.) w związku z art. 53, art. 58 ust. 1 pkt 3 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. 2013 poz. 1235 z późn. zm.)

### wnoszę o sporządzenie

prognozy oddziaływania na środowisko dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 obręb Pniewo, w następującym zakresie:

1. informacje o zawartości, głównych celach projektowanego dokumentu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami;
2. informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy;
3. propozycje dotyczące przewidywanych metod analiz skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania;
4. streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym;
5. określenie, analizę i ocenę:
  - ⇒ istniejącego stanu środowiska oraz potencjalnych zmian tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu;
  - ⇒ przewidywanego znaczącego oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe na środowisko, a w szczególności na: ludzi, wodę i powietrze z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
6. przedstawienie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na warunki życia i na zdrowie ludzi, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.

Informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



**Uzasadnienie:**

Opinię niniejszą wydano w oparciu o analizę:

1. wniosku o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej na potrzeby projektu planu;
2. Uchwały Nr XXXV/306/13 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 27 czerwca 2013 r.;
3. załącznika graficznego.

Przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 obręb Pniewo.

Przedmiotem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest jedynie określenie granic obszaru objętego przyszłym planem zagospodarowania przestrzennego o rolę tej uchwały jest jedynie zakomunikowanie wszczęcia właściwego procesu planistycznego oraz wyznaczenie w załączniku graficznym granic obszaru, jakiego dotyczyć będą ustalenia przyszłego planu.

Prognoza obejmująca swym zakresem w/w informacje umożliwi właściwą ocenę wpływu ustaleń zawartych w projektowanym dokumencie na warunki życia i zdrowia ludzi.

**Pouczenie:**

Na niniejszą opinię nie służy środek odwoławczy.

Z upoważnienia  
Państwowego Powiatowego  
Inspektora Sanitarnego  
w Gryfinie

KIEROWNIK SEKCJI  
Higieny Żywności, Żywnienia i Przedmiotów Użytku  
Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Gryfinie  
  
mgr inż. Emilia Modrzejowska

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

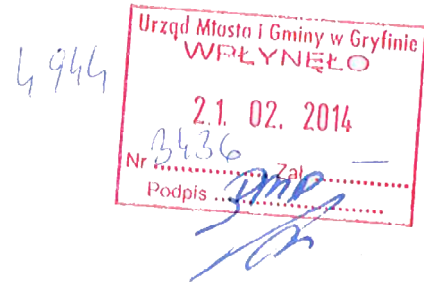
M.Ż.



**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W SZCZECINIE**

WOPN-OS.411.18.2014.PN

*P. Elciot*  
*25.02.2014*  
Szczecin, dnia 18 lutego 2014 r.



**Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino  
ul. 1 Maja 16  
74 - -100 Gryfino**

Działając na podstawie art. 53 i art. 57 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), w nawiązaniu do pisma z dnia 14 stycznia 2014 r. (data wpływu do tutejszego organu: 20 stycznia 2014 r.) o podjęciu przez Radę Miejską w Gryfinie Uchwały Nr XXXV/306/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 4/1, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5 i 7/6 w obrębie Pniewo, wnosząc o sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko ze szczególnym uwzględnieniem poniższych zagadnień.

1. Prognoza powinna w pełnym zakresie odpowiadać wymaganiom wynikającym z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.), przy zachowaniu warunków, o których mowa w art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy. Zalecane jest przy tym, o ile to możliwe, zachowanie układu zagadnień przedstawionego w art. 51 ust. 2 tej ustawy. Jeżeli zagadnienie wymienione w art. 51 ust. 2 ww. ustawy nie znajduje odniesienia do założeń projektu zmiany planu w prognozie należy zamieścić informację, że dane zagadnienie nie dotyczy projektu zmiany planu oraz podać wyczerpujące uzasadnienie.
2. Należy zwrócić szczególną uwagę na diagnozę stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem (art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ww. ustawy), a także określić przewidywane, znaczące oddziaływania, spowodowane realizacją ustaleń zmiany planu (art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ww. ustawy) oraz przedstawić rozwiązania mające na celu zapobieganie lub ograniczenie negatywnych oddziaływań, a także przedstawić rozwiązania alternatywne (art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a i b ww. ustawy).
3. Należy przedstawić opis środowiska przyrodniczego terenu objętego zmianą planu oraz jego sąsiedztwa ze szczególnym uwzględnieniem gatunków objętych ochroną na podstawie:
  - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419),
  - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2012 r., poz. 81),
  - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 168, poz. 1765).

W przypadku stwierdzenia w granicach zmiany planu lub w strefie jego oddziaływania stanowisk gatunków chronionych należy przedstawić ich lokalizację na załączniku graficznym do prognozy oddziaływania na środowisko.

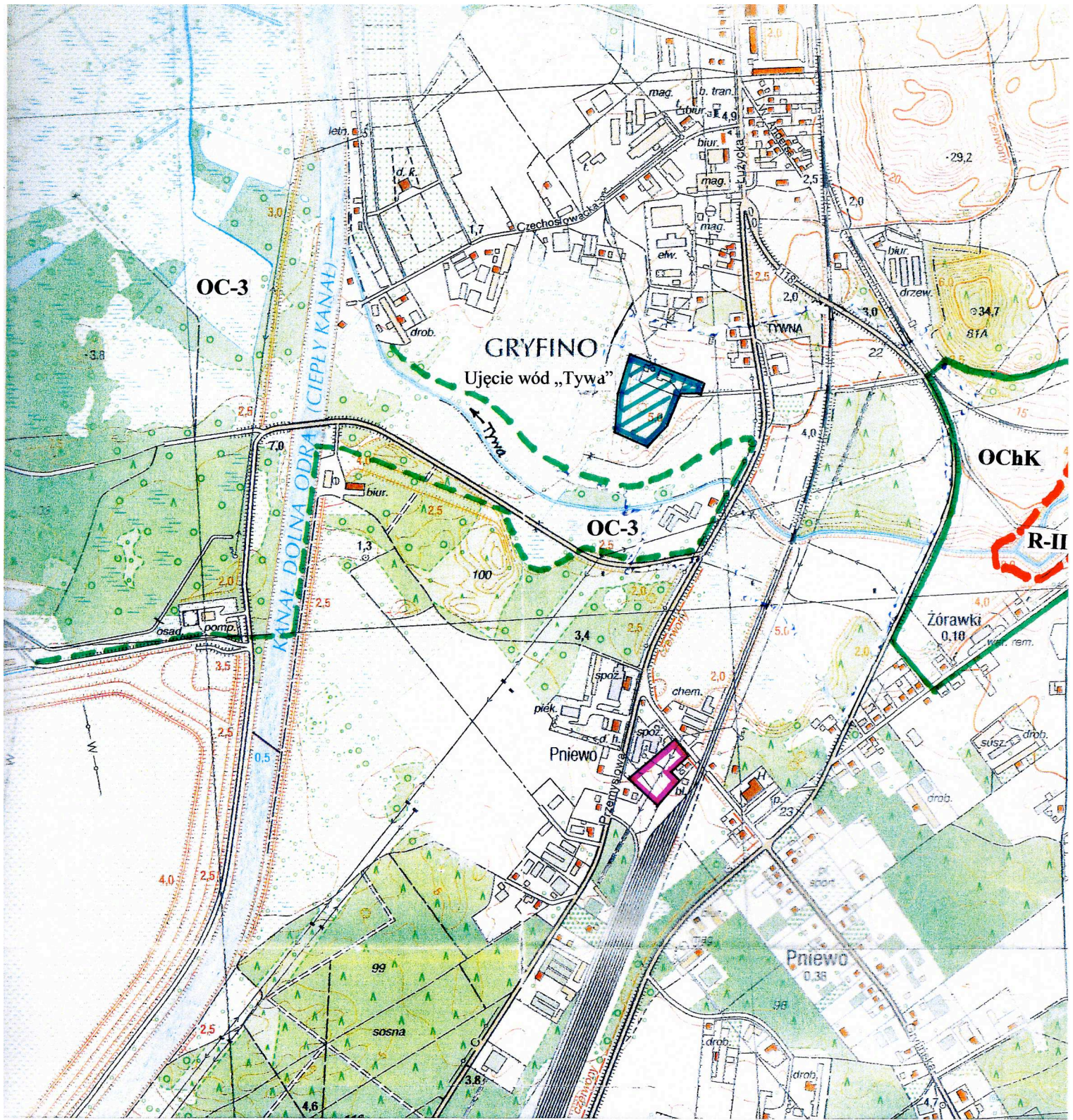
4. Należy przeanalizować wpływ realizacji ustaleń zmian planu na poszczególne elementy środowiska, a szczególną uwagę należy zwrócić na oddziaływanie ustaleń zmiany planu na stanowiska chronionych gatunków oraz (jeżeli zostaną stwierdzone w granicach opracowania lub w strefie jego oddziaływania).


Wyniki powyższej analizy należy wykorzystać do wyznaczenia i opisu najistotniejszych obszarów problemowych, analizy oddziaływań skumulowanych, zaplanowania środków minimalizujących oraz ograniczających negatywne oddziaływanie.

REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
w Szczecinie

  
Grzegorz Kubiak

18. LUT. 2014



 - Położenie omawianego terenu

**PLAN ZAGOSPODAROWANIA – ZMIANA w obr. Pniewo**

**PROGNOZA**

**ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

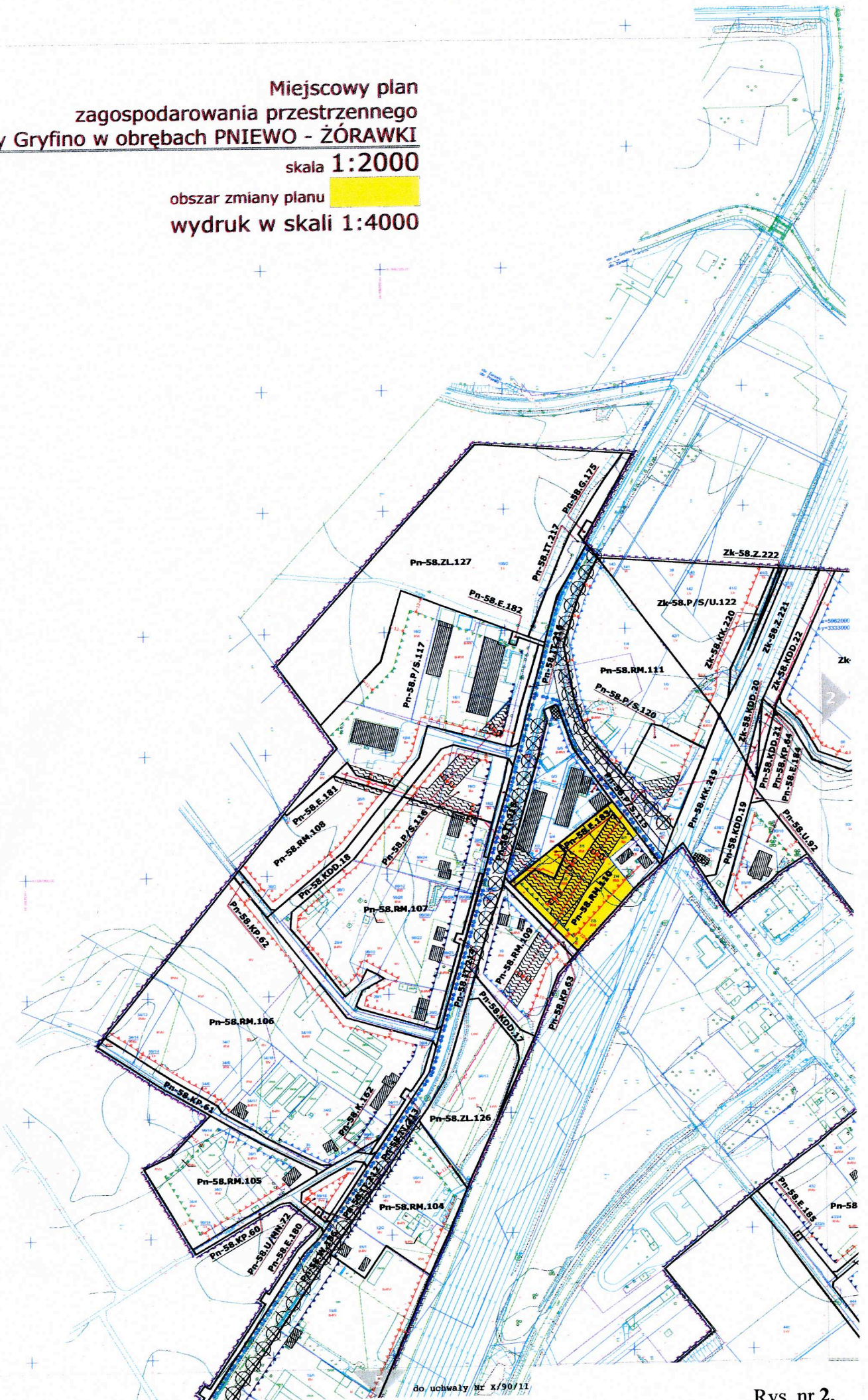
**MAPA MIEJSCOWA 1 : 10 000**

Rys. nr 1.

Miejscowy plan  
zagospodarowania przestrzennego  
gminy Gryfino w obrębach PNIĘWO - ŻÓRAWKI

skala 1:2000

obszar zmiany planu   
wydruk w skali 1:4000



do uchwały Nr X/90/11

Rys. nr 2.



A – Zespół magazynów

B – Pawilon handlowy i piekarnia

C – Mechanika pojazdowa

D – Przetwórstwo organiczne

E – Produkcja chemiczna

F – Plac składowy ( złom )

G – Tereny kolejowe

H – Hotel



- Położenie omawianego terenu



- Zabudowa jednorodzinna



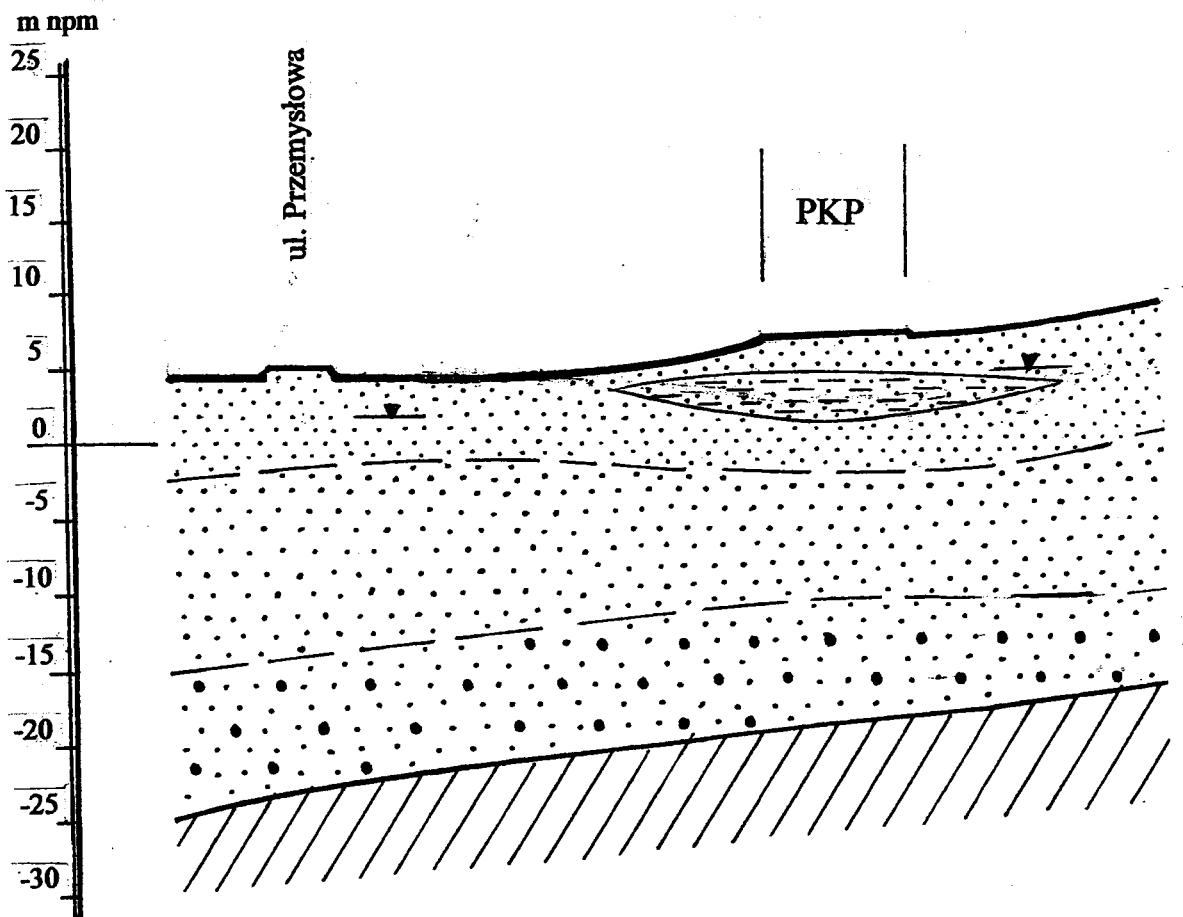
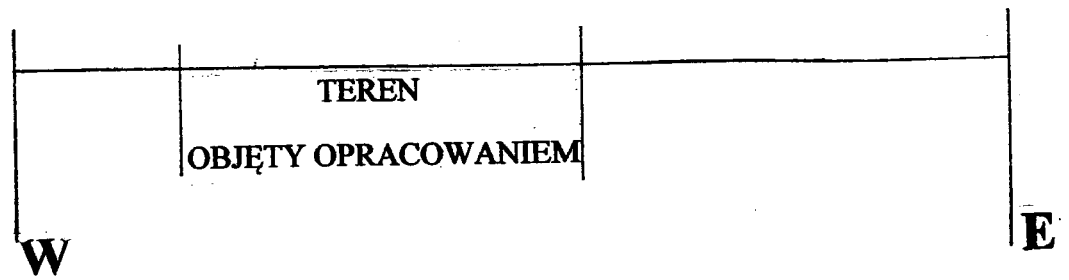
- Tereny leśne i grunty zadrzewione

PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO – ZMIANA  
PNIĘWO, gm. Gryfino

PROGNOZA  
ODDZIAŁYWANIA  
NA ŚRODOWISKO

MAPA SYTUACJI TERENOWEJ 1 : 2 500

Rys. nr 3.

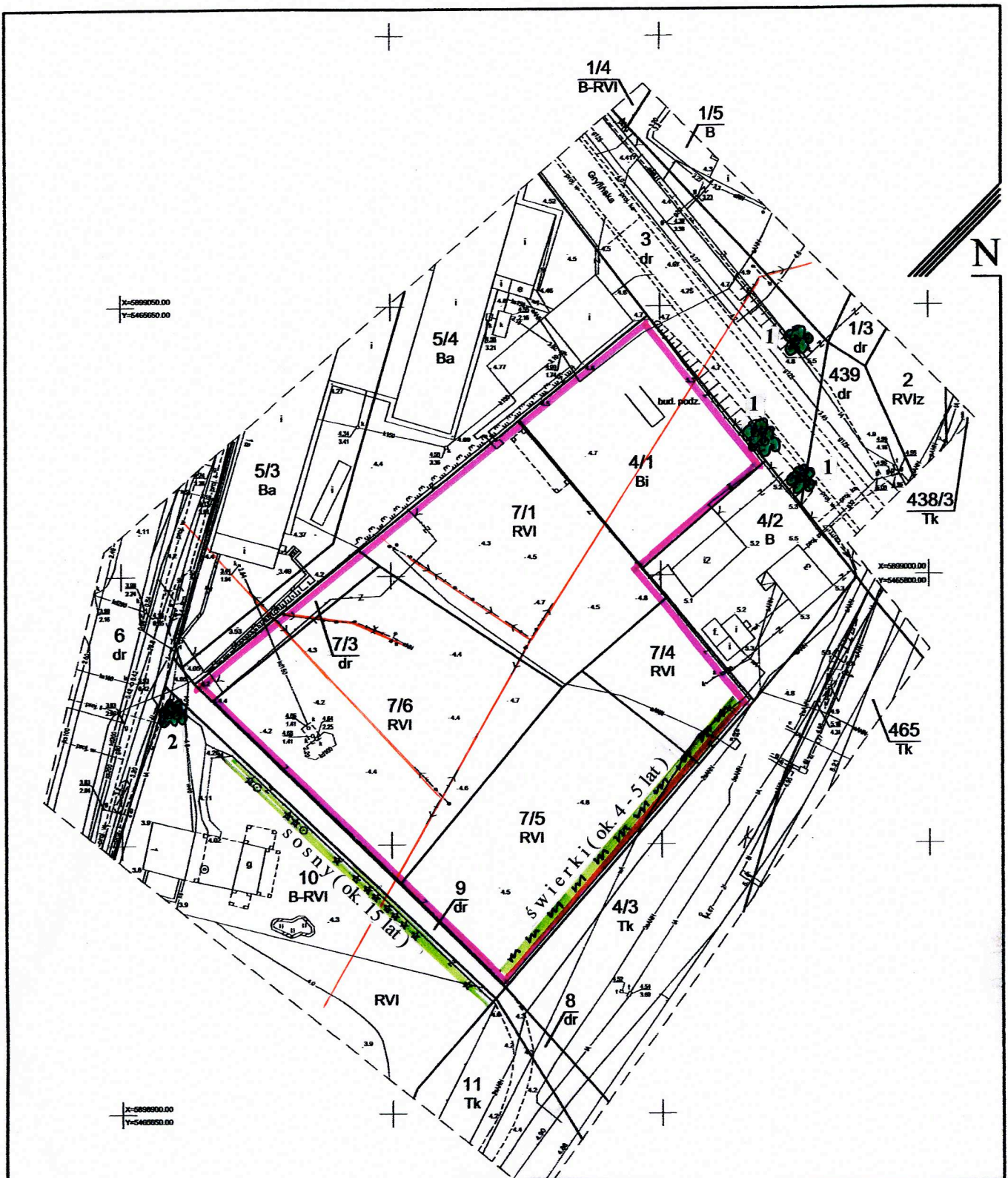


**OBJAŚNIENIA :**

- Piaski drobne z humusem
- Piaski drobne i średnie
- Piaski różnoziarniste
- Pospółki
- Żwiry
- Gliny i gliny piaszczyste
- Lustro wody

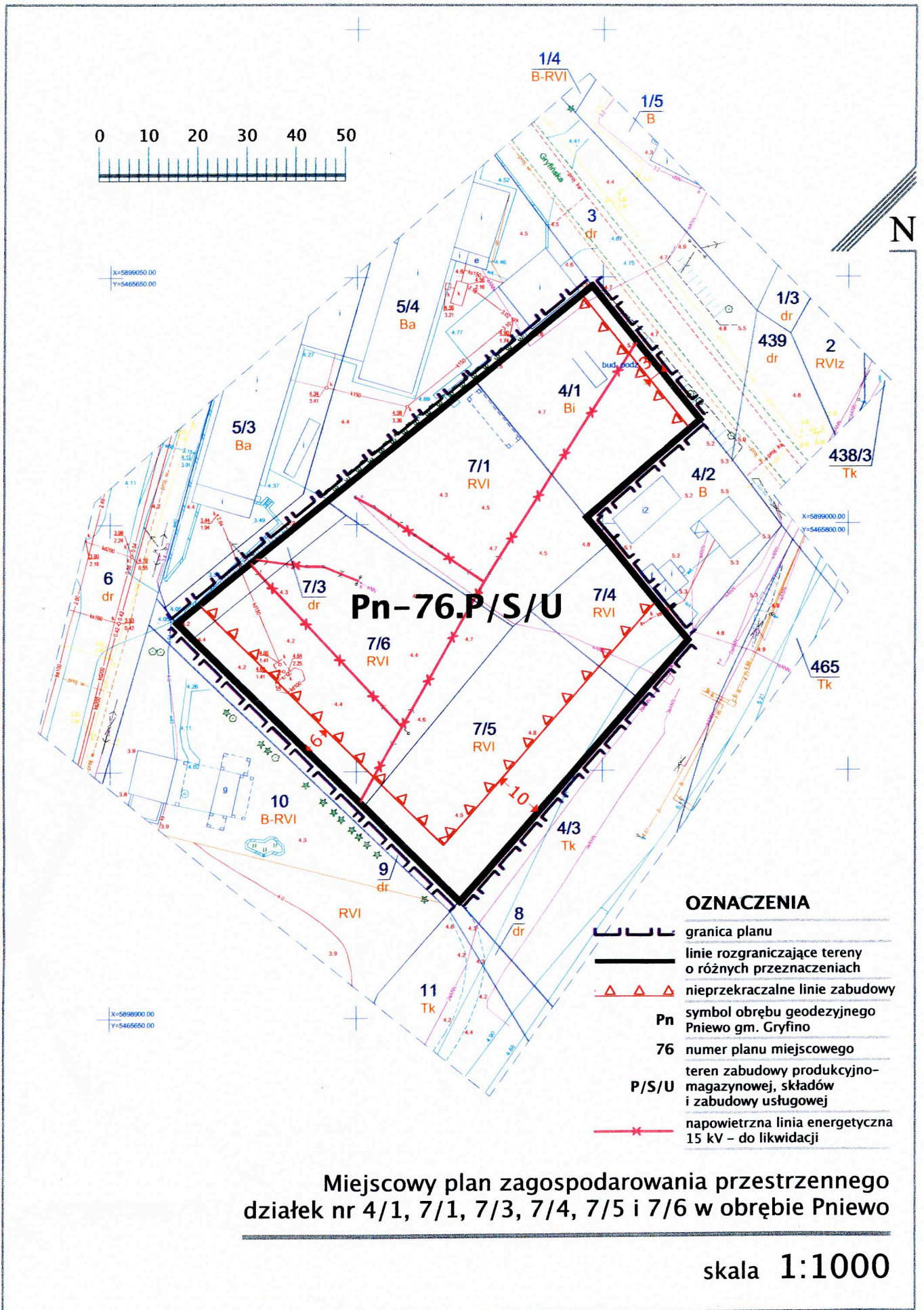
PNIEWO GM. GRYFINO  
**SCHEMAT BUDOWY PODŁOŻA**  
 Skala 1 : 500 / 5000

Załącznik nr 4.



<p>PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – ZMIANA PNIEWO, gm. Gryfino</p>	<p>PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO</p>
<p>MAPA SYTUACYJNA 1 : 1000</p>	
<p>Rys. nr 5.</p>	





Rys. nr 6.