

Projekt

z dnia 10 września 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR/..... /26
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
dla kompleksu usługowo - mieszkalnego „Targowa”
w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27, w związku z art. 37ea ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1688 oraz z 2026 r. poz. 781), Rada Miejska w Gryfinie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/189/26 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 stycznia 2026 r. uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla kompleksu usługowo - mieszkalnego „Targowa” położonego w obrębie Gryfino 3, w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gryfino, przyjętego uchwałą Nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 sierpnia 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar inwestycji głównej na działce nr 285 w obrębie Gryfino 3, o powierzchni 0,316 ha oraz inwestycji uzupełniającej na działkach nr 274, 60/9, oraz częściach działek nr: 60/8, 44/1, 45/4, 45/5, 174/4 w obrębie Gryfino 3, o powierzchni 0,253 ha. Łączna powierzchnia planu 0,569 ha. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami zintegrowanego planu inwestycyjnego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Obszar objęty planem stanowi dwa tereny elementarne, określone na rysunku planu – załączniku nr 1 do uchwały, liniami rozgraniczającymi, oznaczone w tekście i na rysunku symbolami **1U-UH** i **1KDD**.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

- a) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia,
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,

- e) zasady scalania i podziału terenu oraz wydzielania działek,
- f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej,
- g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- h) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi lub proponowanymi formami ochrony przyrody, kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) teren o symbolu 1KDD stanowi obszar ogólnodostępnej przestrzeni publicznej;
- 2) na terenie dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów obsługi imprez okolicznościowych i środowiskowych.

5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji na poziomie terenu, z wyjątkiem schodów, pochylni, ramp i wind zewnętrznych, zewnętrznych elementów architektonicznych oraz okapów dachowych;
- 2) nieprzekraczalna linia lokalizacji zewnętrznego architektonicznego elementu budynku - linia ograniczająca obszar usytuowania elementu wejściowego dla podkreślenia głównego wejścia do budynku, lokalizowanego równolegle do tej linii;
- 3) dach zielony – pokrycie dachowe, o strukturze składającej się z kilku specjalnych warstw, z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, porośniętym roślinnością.

6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika nr 1 - rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 3. Dla terenu elementarnego inwestycji głównej, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem 1U-UH na rysunku planu, o powierzchni 0,316 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - klasa przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub usług handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) usługi lub usługi handlu realizowane na powierzchni nie mniejszej niż 55% powierzchni użytkowej zabudowy;
- 2) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalna linia lokalizacji zewnętrznego architektonicznego elementu budynku dla głównego wejścia wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,

c) intensywność zabudowy:

- nadziemna: minimalna – 0,8, maksymalna – 1,8,
- łączna: minimalna – 0,8, maksymalna – 2,3,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m,

e) ostatnia kondygnacja realizowana jako wycofana o minimum 1,5 m od lica kondygnacji niżej położonych,

f) geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się realizację dachów zielonych,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,10;

3) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się:

a) stosowanie kolorów w różnych odcieniach: beżu, brązu, szarości i grafitu,

b) ograniczenie ilości kolorów na fasadach zabudowy do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, ryzalitu, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły klinkierowej na cokole obiektu;

4) na terenie dopuszcza się lokalizację totemu lub pylonu reklamowego;

5) na terenie nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących obiektów pomocniczych: gospodarczych i garażowych poza zasadniczym kompleksem zabudowy;

6) ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie:

a) 0,6 miejsca postojowego / 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedażowej,

c) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub biurowego,

d) 2 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie.

7) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje przystosowanie obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,

8) działalność usługowa lub handlowa nie może powodować negatywnego oddziaływania na ludzi, w tym być źródłem ponadnormatywnych uciążliwości dla użytkowników zabudowy mieszkaniowej na terenie lub w sąsiedztwie.

§ 4. Dla terenu elementarnej inwestycji uzupełniającej, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **1KDD** na rysunku planu, o powierzchni 0,253 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - klasa przeznaczenia:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej - teren przestrzeni publicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – plac manewrowy i dojazd dostawczy do inwestycji głównej z ulicy Targowej oraz miejsca do parkowania.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizacja min. 15 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i 2 miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z towarzyszącą zielenią średnią i niską;

2) na terenie zieleni towarzyszącej dopuszcza się plenerowe urządzenia rekreacyjno-sportowe, miejsca odpoczynku, przebieg ciągów pieszych oraz oświetlenie parkowe.

3) zakaz zabudowy kubaturowej;

4) funkcje komunikacyjne realizowane na powierzchni min. 55% powierzchni terenu;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,30;

- 6) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje przystosowanie obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 5. Dla terenu objętego niniejszą uchwałą obowiązują ponadto następujące ustalenia:

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obszary przyrodnicze i obiekty przyrodnicze objęte ochroną;
- 2) w zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych;
- 3) wprowadzenie szpalerów zieleni izolacyjnej średniej wzdłuż wschodniej granicy terenu 1U-UH i południowej granicy terenu 1KDD wg rysunku planu;
- 4) realizacja systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych;
- 5) gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część obszaru objętego planem (patrz: rysunek planu) położona w granicach terenu Starego Miasta w Gryfinie wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1728, gdzie wszelkie działania budowlane i remontowe wymagają współdziałania z właściwym organem ds. ochrony zabytków;
- 2) część terenu objętego planem (patrz: rysunek planu) położona w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Gryfino, stan. 1 (AZP 34-05/8), ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej, gdzie przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek:

- 1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanych budowlanych działek inwestycyjnych - 1000 m²;
- 3) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych oraz regulacji komunikacyjnych, bez ograniczania ich powierzchni.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga wojewódzka nr 120 - ulica Bolesława Chrobrego;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają publiczne drogi dojazdowe – ulice Słowiańska i Targowa, poza obszarem objętym planem.
- 3) zagospodarowanie dróg musi uwzględnić możliwość przeprowadzenia dróg pożarowych wzdłuż zabudowy zwartych pierzei wg przepisów odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:

- a) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej sieci wodociągowej w granicach własnej działki lub w drogach przyległych do obszaru opracowania,
 - b) na cele przeciwpożarowe z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej w przyległych drogach lub w granicach własnej działki, przy uwzględnieniu wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) minimalna średnica sieci wodociągowej $\varnothing$ 80 mm;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- a) poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji grawitacyjnej lub grawitacyjno-ciśnieniowej do istniejącej sieci kanalizacyjnej w przyległych drogach lub granicach własnej działki,
 - b) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej $\varnothing$ 150 mm;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na działce i w przyległych drogach,
 - b) dopuszczalne retencjonowanie wód opadowych i roztopowych poprzez lokalne lub indywidualne systemy retencyjne, chłonne lub urządzenia rozsączające oraz wykorzystanie wód do celów własnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni,
 - d) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej $\varnothing$ 150 mm;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej w granicach własnej działki,
 - b) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej 0,4 kV,
 - b) dopuszcza się budowę sieci średnich napięć oraz stacji transformatorowej 15/0,4 kV, w tym jako obiekt wolnostojący,
 - c) zasilanie na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejącej i projektowanych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem,
 - d) wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii), w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy,
 - e) dopuszczalne urządzenia odnawialnych źródeł energii wytwarzające w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną, nie powodujące konieczności wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - panele słoneczne i ogniwa fotowoltaiczne z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego,
 - f) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii, do infrastruktury elektroenergetycznej należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd;
- 7) obsługa telekomunikacyjna:
- a) z sieci w granicach własnej działki lub w przyległych drogach,

- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej;
- 8) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:
- a) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Gryfino,
- b) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;
- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci istniejących na obszarze objętym planem;
- 10) w granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) ustala się zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem 1U-UH przeznaczony pod zabudowę i funkcje uzupełniające zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, na których dopuszczalny poziom hałasu określają aktualnie obowiązujące przepisy odrębne.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 6. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 3%.

§ 7. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino – rejon Starego Miasta 1, przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/491/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 15 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2001 r. Nr 55 poz. 1639).

§ 8. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się następujące zagospodarowanie tymczasowe:

- 1) na terenie 1KDD zagospodarowanie zielenią średnią i niską z dopuszczeniem lokalizacji plenerowych urządzeń rekreacyjno-sportowych, miejsc odpoczynku oraz przebiegu ciągów pieszych.
- 2) na terenie 1U-UH dotychczasowe zagospodarowanie, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i brakiem ograniczeń dla zgodnego z niniejszym planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

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

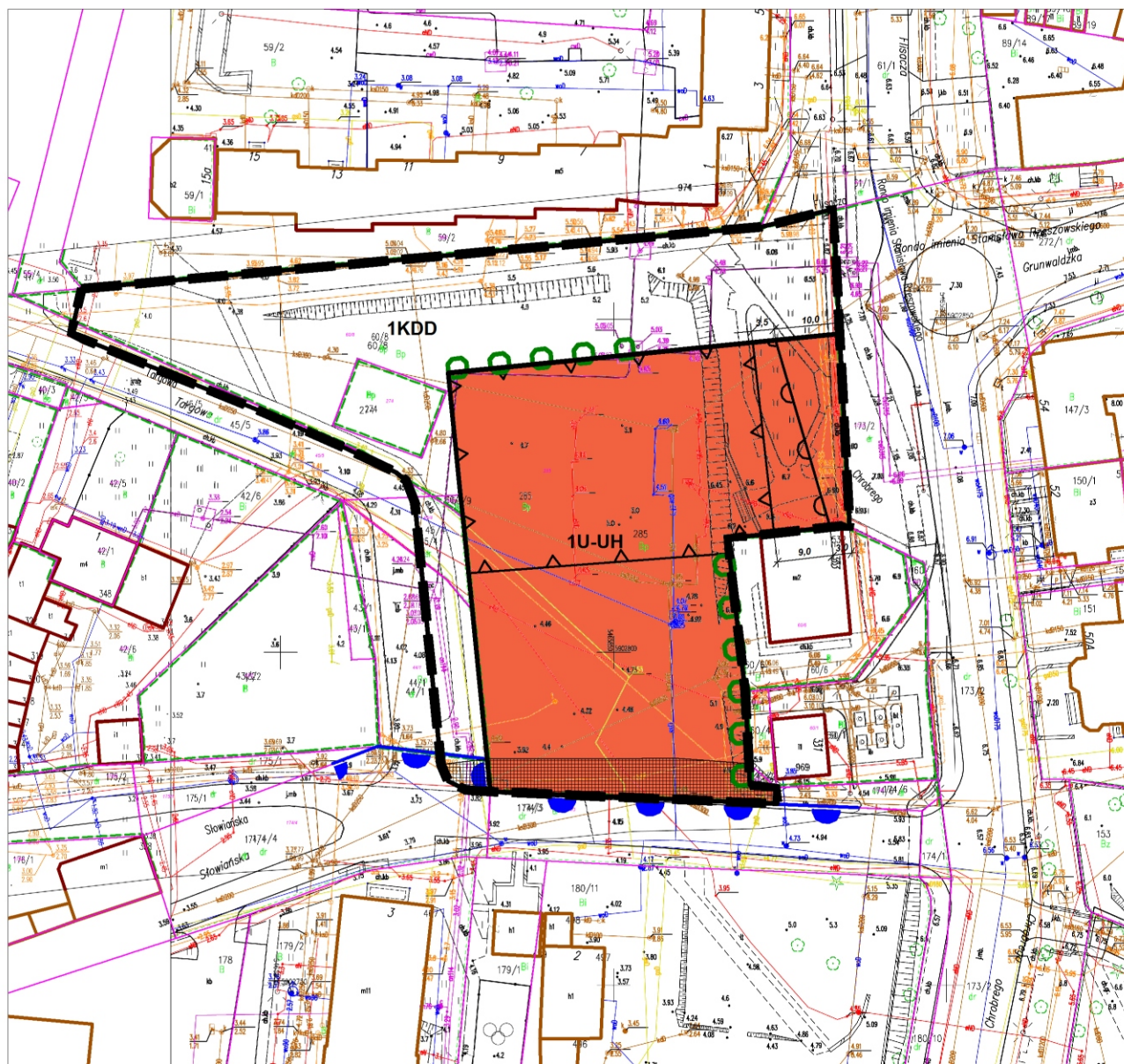
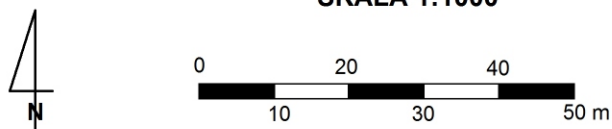
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Gryfino.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY**

Rafał Guga

**ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY
DLA KOMPLEKSU USŁUGOWO-MIESZKALNEGO "TARGOWA"
W REJONIE ULIC SŁOWIAŃSKA - TARGOWA PRZY RONDZIE RZESZOWSKIEGO
SKALA 1:1000**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/..... /26
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 2026 r.



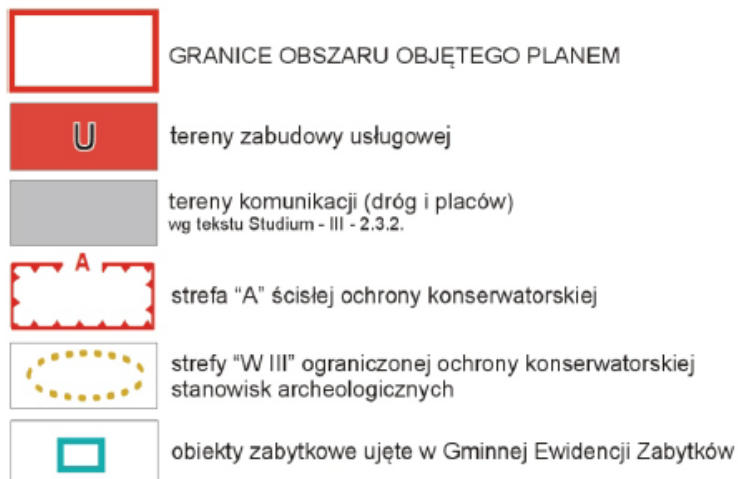
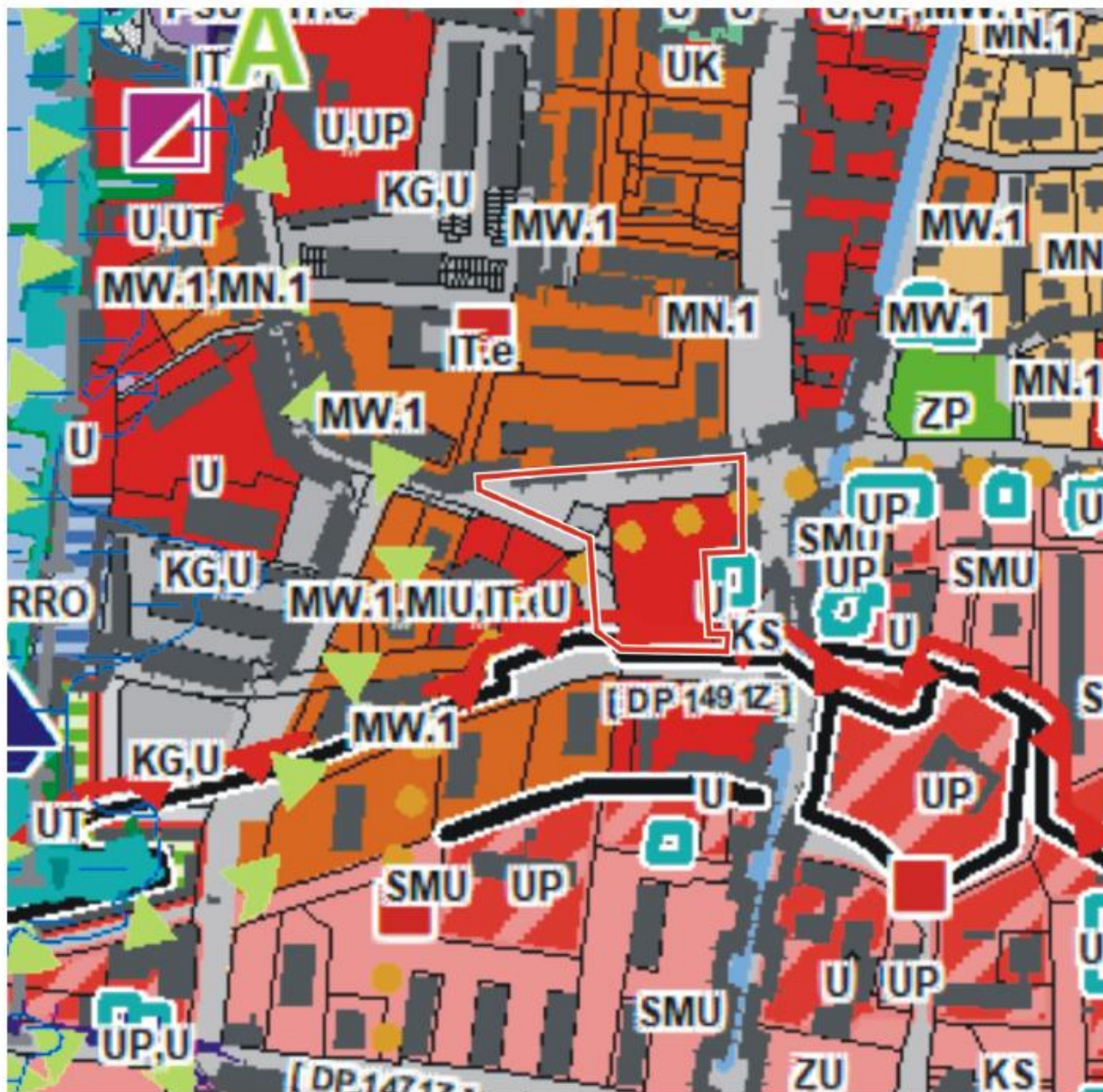
LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZINTEGROWANYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN USŁUG LUB USŁUG HANDLU
	TEREN DROGI DOJAZDOWJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA LOKALIZACJI ZEWNĘTRZNEGO ARCHITEKTONICZNEGO ELEMENTU BUDYNKU
	GRANICA TERENU STAREGO MIASTA W GRYFINIE WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR A-1728
	ZASIĘG STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	SZPALERY ZIELENI IZOLACYJNEJ

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
MAPA DO CEŁÓW PLANISTYCZNYCH
IDENTYFIKATOR ZGŁOSZENIA 6642.132.2025_3206_CL1

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000-5 (EPSG 2176)

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYFINO**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../26

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1688 oraz z 2026 r. poz. 781), art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, 1844, 1846, z 2026 r. poz. 426, 635, 680 i 912), Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga jak niżej.

W granicach zintegrowanego planu inwestycyjnego dla kompleksu usługowo - mieszkalnego „Targowa” w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego nie przewiduje się zadań z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy. W związku z czym plan nie powoduje skutków finansowych dla Gminy Gryfino.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../26

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 2026 r.

Zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1688 oraz z 2026 r. poz. 781) dane przestrzenne tworzone dla zintegrowanego planu inwestycyjnego dla kompleksu usługowo - mieszkalnego „Targowa” w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego stanowią załącznik do uchwały w postaci cyfrowej.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod adresem www:

https://bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp?soid=59F74C66FD9544D88AEB7E15E80C0507

UZASADNIENIE

Przedmiotowy **zintegrowany plan inwestycyjny dla kompleksu usługowo - mieszkalnego „Targowa” w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego w Gryfinie** został sporządzony na wniosek inwestora/właściciela terenu inwestycji głównej.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,569 ha.

Zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje inwestycję główną oraz inwestycję uzupełniającą.

Plan w zakresie opracowania zastąpi część obowiązującego planu p.n. „zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino – rejon Starego Miasta 1”, przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/491/01 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 15 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 grudnia 2001 r. Nr 55 poz. 1639).

Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, przyjętego uchwałą Nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 sierpnia 2021 r., w którym w granicach obszaru objętego planem ustalona została kategoria przeznaczenia terenu o symbolu U – tereny zabudowy usługowej oraz tereny komunikacji (dróg i placów) wg tekstu studium - III - 2.3.2.

Plan zgodny jest również ze Strategią Rozwoju Gminy Gryfino, zakładającą działania zapobiegające wyludnianiu się gminy Gryfino.

Podstawową zmianą w stosunku do planu obowiązującego jest zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy.

Po wszczęciu postępowania przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino i przekazaniu wniosku, Rada Miejska w Gryfinie w dniu 29 stycznia 2026 r. podjęła uchwałę Nr XXVI/189/26 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla kompleksu usługowo - mieszkalnego „Targowa” położonego w obrębie Gryfino 3 w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 3 i 4.

W ramach **inwestycji głównej** - teren 1U-UH na działce nr 285, zintegrowany plan inwestycyjny wprowadza ustalenia pozwalające na realizację nowoczesnego 4-kondygnacyjnego kompleksu usługowo - mieszkalnego „Targowa”, składającego się z:

- części usługowej – handel i inne usługi na I i II kondygnacji, (realizowane na powierzchni nie mniejszej niż 55% powierzchni użytkowej zabudowy),
- części mieszkalnej – ponad 30 mieszkań na pozostałych 2 kondygnacjach.

Obszar objęty planem jest bardzo dobrze skomunikowany z innymi usługami, w promieniu kilkuset metrów położony jest: dworzec kolejowy i autobusowy, Urząd Miasta i Gminy, szkoła przedszkole, usługi handlu i ochrony zdrowia, park miejski.

Plan nie zmienia istniejącego układu przestrzennego. Przyjęte w planie wskaźniki urbanistyczne zostały dostosowane do funkcji, istniejącego i projektowanego zagospodarowania i zabudowy terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,50,

- intensywność zabudowy: nadziemna: minimalna – 0,8, maksymalna – 1,8, (łączna: minimalna – 0,8, maksymalna – 2,3),
- maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m, ostatnia kondygnacja realizowana jako wycofana o minimum 1,5 m od lica kondygnacji niżej położonych,
- geometria dachów – dachy płaskie, dopuszcza się realizację dachów zielonych,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,10,
- ok. 45 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych;

Inwestycja uzupełniająca na działkach przyległych do działki nr 285 polega na wybudowaniu 17 ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacyjno-sportowymi.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 5 ust. 1.

Teren nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym w obszarach Natura 2000, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody.

Obszar planu oznaczony jako Bp przekształcony jest antropogenicznie, występuje roślinność ruderalna, nie stwierdzono obecności chronionych siedlisk, gatunków flory czy fauny.

Całość obszaru nie posiada znaczących walorów krajobrazowych, inwestycja wpisuje się w krajobraz zabudowany głównie budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi.

Uzupełnienie zielenią nastąpi poprzez wprowadzenie zieleni na terenie 1KDD oraz szpalerów zieleni izolacyjnej średniowysokiej wg rysunku planu.

W związku z realizacją inwestycji nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

Część obszaru objętego planem (patrz: rysunek planu) położona w granicach terenu Starego Miasta w Gryfinie wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1728, gdzie wszelkie działania budowlane i remontowe wymagają współdziałania z właściwym organem ds. ochrony zabytków.

Część terenu objętego planem (patrz: rysunek planu) położona w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Gryfino, stan. 1 (AZP 34-05/8), ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej, gdzie przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy. Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych oraz dotyczące obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 3 i 4 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Plan obejmuje obszar inwestycji głównej na działce nr 285 w obrębie Gryfino 3 (własność prywatna) o powierzchni 0,316 ha oraz inwestycji uzupełniającej na działkach nr 274, 60/9 oraz częściach działek nr: 60/8, 44/1, 45/4, 45/5, 174/4 w obrębie Gryfino 3 (własność gminy) o powierzchni 0,253 ha. Łączna powierzchnia planu 0,569 ha.

Ustalenia planu nie powodują wywłaszczenia gruntów prywatnych na cele publiczne.

Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miasta oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Jako wartość ekonomiczną można też uznać zapewnienie w usługach miejsc pracy.

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Drogi publiczne na terenie przyległym do granicy opracowania planu, obok powszechnych funkcji komunikacyjnych, spełniają również potrzeby logistyczne w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

7) potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych należy rozumieć jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zadaniem dla realizacji celów publicznych jest działalność o znaczeniu lokalnym, bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*.

Celami publicznymi są między innymi: wydzielanie gruntów pod drogi i publiczne ciągi piesze oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, place publiczne oraz tereny publicznej zieleni urządzonej, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska.

Na terenie opracowania obszar ogólnodostępnej przestrzeni publicznej stanowi teren o symbolu 1KDD - droga dojazdowa z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych z towarzyszącą zielenią średnią i niską oraz urządzeniami rekreacyjno-sportowymi. Teren ten wspomaga inwestycję główną.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 5 ust. 5 uchwały.

W związku z położeniem obszaru objętego planem na terenie zainwestowanym, jest on zabezpieczony w podstawowym zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Plan przewiduje pełną obsługę w tym zakresie, ustalając włączenie sieci projektowanych do sieci istniejących.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W ramach procedury zorganizowano konsultacje społeczne w dniach od 8 lipca do 31 lipca 2026 r. prowadzone w formie zbierania uwag. W ogłoszeniach o konsultacjach poinformowano o możliwości składania uwag w formie pisemnej oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji wpłynęły uwagi radnych Klubu Koalicji Obywatelskiej i Samorządowej, w związku z czym Burmistrz ponowił w niezbędnym zakresie czynności określone w art. 37ec ust. 2 pkt 1, tj. negocjacje przedstawicieli Gminy Gryfino z przedstawicielem Inwestora.

2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

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. Projekt ZPI jest zgodny z projektem tego dokumentu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Przedmiotowy plan wprowadza nowe zagospodarowanie na działce nr 285, stanowiącej własność prywatną jako inwestycję główną oraz na działkach przyległych stanowiących własność gminy, jako inwestycję uzupełniającą. Inwestycja uzupełniająca polega na wybudowaniu 17 ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi.

Obszar planu jest zaopatrzony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem w przyległych drogach. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów na cele drogowe.

Zmiana zasad zagospodarowania terenu pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości w wielkości znacząco wyższej od uzyskiwanej od nieruchomości istniejących przed realizacją ustaleń przedmiotowego planu.