UCHWAŁA NR XXIV/174/25
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębie Gardno - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LXXVI/534/2023 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębie Gardno - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębie Gardno – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 19,60 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;

5) załącznik nr 5 - dane przestrzenne dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele produkcyjne, magazynowo - składowe i usługowe, z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Obszar objęty planem podzielony został na cztery tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu - załączniku nr 1 do uchwały.

2. Każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem cyfrowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia, symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu – klasę przeznaczenia terenu lub drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego:

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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 scalania i podziału terenu oraz wydzielania działek,

e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej,

f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

g) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe obowiązujące dla całego terenu, sporządzone w formie tabeli - „karty terenu" oznaczonej symbolem terenu z określeniem jego powierzchni, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego obejmuje ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. 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, obszarów podlegających ochronie jako tereny górnicze, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz stref ochronnych resortu obrony narodowej.

6. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

7. 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 i ramp zewnętrznych oraz okapów dachowych;

2) dach zielony – dach o strukturze składającej się z kilku specjalnych warstw, z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, porośniętym roślinnością.

8. 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) przebiegi linii rozgraniczających wyznaczają granice działek ewidencyjnych wg rysunku planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych – klasę przeznaczenia, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

1) PP-PS – teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dla terenów produkcji przemysłowej, składów i magazynów oznaczonych symbolem PP-PS ustala się:

a) realizację zabudowy i zagospodarowania w zakresie:

- zakłady produkcyjne i produkcyjno-usługowe,

- składy, magazyny, bazy, w tym bazy transportowe, budowlane, przeładunkowe,

- centra logistyczne, centra badawcze, centra technologiczne, informatyczne, handlu internetowego,

- stacje paliw, myjnie samochodowe,

b) jako funkcje i obiekty towarzyszące dopuszcza się lokalizację:

- obiektów administracyjno-socjalnych, hoteli pracowniczych,

- obiektów usługowych, handlowych i wystawienniczych związanych z działalnością gospodarczą oraz obsługą pracowników,

- niezbędnej zabudowy warsztatowej, garażowej oraz parkingów,

- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) na obszarze objętym planem dopuszcza się urządzenia produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem biogazowi i urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z dopuszczeniem mikroinstalacji oświetlenia terenu;

3) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4) sposób zagospodarowania każdego terenu uwarunkowany jego przeznaczeniem oraz wymogami technologicznymi, z ograniczeniami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w tym minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych 6000 m^2 na terenach 1PP-PS i 2PP-PS oraz 1,5 ha na terenie 3PP-PS;

5) na terenach inwestycyjnych preferowane stosowanie technologii ekologicznych;

6) ustala się zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;

7) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń infrastruktury technicznej o wysokości: na terenach 1PP-PS i 2PP-PS do 35,0 m, na terenie 3PP-PS do 55,0 m;

8) dla dachów płaskich obiektów administracyjno - socjalnych i innych usługowych preferowana realizacja dachów zielonych;

9) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje przystosowanie obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych;

10) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zmianę zagospodarowania w celu przygotowania podłoża - równanie rzędnej terenu.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przyrodnicze i obiekty przyrodnicze objęte ochroną.

2. Realizacja systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

3. 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.

§ 6. 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. Dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego.

3. Na terenach inwestycyjnych dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 10,0 m.

4. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych, bez ograniczania ich powierzchni.

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

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga wojewódzka nr 120 przyległa do północnej granicy obszaru.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia droga wewnętrzna o symbolu 1KR oraz publiczna droga lokalna – ulica Innowacyjna przyległa do zachodniej granicy obszaru.

3. Ustala się obowiązek lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, dostawczych, ciężarowych, ciągników, w ilości zapewniającej pełne zapotrzebowanie własne, w granicach każdej działki inwestycyjnej.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

1) zakłady produkcyjne:

- 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

2) hurtownie, place składowe, bazy, magazyny:

- 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych / 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
- 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

3) usługi, w tym biurowe, handlowe i wystawiennicze oraz centra badawcze i inne:

- 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych / 50 m^2 powierzchni użytkowej,
- 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 1000 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

4) stacje paliw, myjnie samochodowe, usługi serwisowe – 5 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym minimum 1 miejsce do parkowania pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;

5. Ilość miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych, dostawczych, ciągników, należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;

6. Zagospodarowanie dróg musi uwzględnić możliwość przeprowadzenia dróg pożarowych wzdłuż zabudowy, wg przepisów odrębnych.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej sieci wodociągowej w przyległej drodze lokalnej – ulicy Innowacyjnej, poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody wg potrzeb technologicznych;

3) na cele przeciwpożarowe z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej, z dopuszczeniem wykorzystania wody opadowej i roztopowej ze zbiorników retencyjnych lub z ujęć własnych;

4) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych możliwa realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;

5) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) minimalna średnica sieci wodociągowej ø 80 mm.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji grawitacyjnej lub grawitacyjno-ciśnieniowej do istniejącej sieci kanalizacyjnej w przyległej drodze lokalnej – ulicy Innowacyjnej, poza obszarem objętym planem;

2) odprowadzenie ścieków poprodukcyjnych (technologicznych) poprzez urządzenia podczyszczające z dostosowaniem technologii oczyszczania do ich składu chemicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę przepompowni ścieków;

4) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej ø 150 mm;

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do istniejącej sieci kanalizacyjnej w przyległej drodze lokalnej – ulicy Innowacyjnej, poza obszarem objętym planem, z preferencją częściowego lub opóźnionego systemu ich odprowadzania;

2) dopuszczalne retencjonowanie wód opadowych i roztopowych poprzez lokalne lub indywidualne systemy retencyjne, chłonne lub urządzenia rozsączające oraz wykorzystanie wód do celów własnych;

3) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, placów, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;

5) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej ø 200 mm.

4. Zaopatrzenie w gaz:

1) zaopatrzenie z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia w przyległej drodze lokalnej – ulicy Innowacyjnej, poza obszarem objętym planem, poprzez urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację lokalnych i indywidualnych zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;

3) 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:

1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się budowę sieci średnich napięć oraz niezbędnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym jako obiekty wolnostojące;

3) zasilanie na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z projektowanych stacji transformatorowych na obszarze objętym planem;

4) wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia nn 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;

5) 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;

6) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii, do infrastruktury elektroenergetycznej należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd.

7. Obsługa telekomunikacyjna:

1) z sieci lokalizowanych poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

1) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami ustalonym w Planie Gospodarki Odpadami dla gminy Gryfino;

2) 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;

3) wywóz odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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.

§ 9. Ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

1. Ze względu na występowanie gruntów podatnych na zanieczyszczenia powierzchniowe obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zanieczyszczać środowisko gruntowo-wodne i pogorszyć jakość i stan wód podziemnych.

2. Ze względu na konieczność ochrony silnie przepuszczalnych gruntów obowiązuje utwardzenie terenów dróg wewnętrznych i parkingów, z odprowadzeniem wód do sieci kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu.

3. Ze względu na występowanie szczególnych warunków gruntowo-wodnych należy stosować rozwiązania techniczne ustalone po przeprowadzeniu badań geologiczno-inżynierskich.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 10. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1PP-PS:

	1PP-PS - powierzchnia 4,68 ha		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia:	a)	teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
		b)	uzupełniająco dopuszcza się lokalizację usług oraz urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		b)	maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50,
		c)	nadziemna intensywność zabudowy: - minimalna – 0,01, - maksymalna – 1,5,
		d)	maksymalna wysokość zabudowy - 18,0 m,
		e)	dachy dowolne,
		f)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,20,
		g)	liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 7;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 5;	
4)	zasady podziału nieruchomości:	a)	minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 6000 m^2,
		b)	obowiązują ustalenia wg § 6;
5)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej -	dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej 1KR i/lub publicznej drogi lokalnej – ulicy Innowacyjnej przyległej do zachodniej granicy obszaru objętego planem;	

6)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 8;
7)	zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych -	obowiązują ustalenia wg § 9.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu 2PP-PS:

	2PP-PS - powierzchnia 1,48 ha		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia:	a)	teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
		b)	uzupełniająco dopuszcza się lokalizację usług oraz urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem biogazowni i wykorzystujących energię wiatru;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		b)	maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,50,
		c)	nadziemna intensywność zabudowy: - minimalna – 0,01, - maksymalna – 1,5,
		d)	maksymalna wysokość zabudowy - 18,0 m,
		e)	dachy dowolne,
		f)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,20,
		g)	liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 7;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 5;	
4)	zasady podziału nieruchomości:	a)	minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 6000 m^2,
		b)	obowiązują ustalenia wg § 6;
5)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej-	dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej 1KR i/lub publicznej drogi lokalnej – ulicy Innowacyjnej przyległej do zachodniej granicy obszaru objętego planem;	
6)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 8;	
7)	zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych -	obowiązują ustalenia wg § 9.	

3. Ustalenia dla terenu o symbolu 3PP-PS:

	3PP-PS - powierzchnia 13,10 ha		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia:	a)	teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
		b)	uzupełniająco dopuszcza się lokalizację usług oraz urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem biogazowni i wykorzystujących energię wiatru;
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu	a)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		b)	maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,60,

	przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	c)	nadziemna intensywność zabudowy: - minimalna – 0,01, - maksymalna – 2,6,
		d)	maksymalna wysokość zabudowy - 35,0 m,
		e)	dachy dowolne,
		f)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,20;
		g)	liczbę miejsc do parkowania określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 7;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:	a)	obowiązują ustalenia wg § 5,
		b)	w zagospodarowaniu terenu ustala się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących zespołów brzozowego samosiewu, nie kolidujących z planowanym zagospodarowaniem zgodnym z ustaleniami niniejszego planu; minimum 20% zadrzewień należy zachować i zagospodarować w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
4)	zasady podziału nieruchomości::	a)	minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1,50 ha,
		b)	obowiązują ustalenia wg § 6;
5)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej -	dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej 1KR i/lub publicznej drogi lokalnej – ulicy Innowacyjnej przyległej do zachodniej granicy obszaru objętego planem;	
6)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:	a)	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, ciepło, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 8,
		b)	w granicach terenu elementarnego dopuszcza się przebieg korytarzy infrastruktury technicznej;
7)	zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych -	obowiązują ustalenia wg § 9.	

4. Ustalenia dla terenu o symbolu 1KR:

	1KR - powierzchnia 0,34 ha		
1)	przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia -	teren komunikacji drogowej wewnętrznej;	
2)	zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:	a)	szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca - 11,0 m z placem do zawracania wg rysunku planu,
		b)	przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, - chodnik min. jednostronny,
		c)	oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 5;	
4)	zasady podziału nieruchomości:	a)	utrzymanie istniejącego podziału,
		b)	dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych, bez ograniczania ich powierzchni;
5)	zasady modernizacji, rozbudowy i budowy	dopuszcza się przebieg projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej,	

	systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej -	teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 8;
6)	zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych -	obowiązują ustalenia wg § 9.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od 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 30%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 12. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębie Gardno i obrębie Drzenin – tereny produkcyjno – usługowe Gryfino, przyjętego uchwałą Nr XXII/190/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 18 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2012 r. poz. 1763), zmienionego uchwałą Nr XXXV/322/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 1907).

§ 13. Występujące na obszarze planu grunty rolne klasy IIIa i IIIb, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolne decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - znak: GZ.tr.057-602-96/09 z dnia 5 listopada 2009 r,. w procedurze w/w planu.

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i brakiem ograniczeń dla zgodnego z niniejszym planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

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

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/174/25
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 18 grudnia 2025 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYFINO W OBRĘBIE GARDNO - TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, MAGAZYNOWEJ I USŁUGOWEJ

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
MAPA DO CELÓW PLANISTYCZNYCH
IDENTYFIKATOR ZGŁOSZENIA 6642.2172.2024_3206_CL1

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000-5 (EPSG 2176)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIV/174/25
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 18 grudnia 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYFINO

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

PSU ...R — tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowo-składowej i usługowej, w tym PSU-R jako rezerwa do realizacji w drugim etapie

12 — strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

dystrybucyjne elektroenergetyczne linie napowietrzne SN 15 kV do przebudowy lub likwidacji

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/174/25

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543) oraz art. 39 ust. 1, art. 40, art. 54 ust. 2 i 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. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940), Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga jak niżej.

W związku z oświadczeniem Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino o braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębie Gardno – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej, sporządzonego na podstawie uchwały Nr LXXVI/534/23 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podlegającego konsultacjom społecznym w dniach od 7 października 2025 r. do 4 listopada 2025 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, których termin złożenia upłynął dnia 4 listopada 2025 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/174/25

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 18 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), 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), art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483), Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga, jak niżej.

Z ustaleń zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, w obrębie Gardno - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej, sporządzonego na podstawie uchwały Nr LXXVI/534/23 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, będą wynikiem realizacji zamierzeń inwestora i będą w całości finansowane z jego środków.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXIV/174/25

Rady Miejskiej w Gryfinie

z dnia 18 grudnia 2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Miejska w Gryfinie, na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543), przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino, w obrębie Gardno - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej, sporządzonego na podstawie uchwały Nr LXXVI/534/23 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, które stanowią załącznik do uchwały w postaci cyfrowej.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod adresem www:
https://bip.gryfino.pl/chapter_110549.asp?soid=CBC344D9AF1A42028E3A46DA3F819F07

UZASADNIENIE

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębie Gardno – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej zainicjowany został Uchwałą Nr LXXVI/534/2023 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 października 2023 r.

Plan w zakresie opracowania zastąpi część obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębie Gardno - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej, przyjętego uchwałą Nr XXII/190/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 18 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/322/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2017 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele produkcyjne, magazynowo - składowe i usługowe, z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 19,60 ha.

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 PSU.

Dla terenów o kategorii PSU Studium ustala:

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

1) zabudowa produkcyjna, magazynowa, składowa, usługowa;
2) produkcja energii elektrycznej i cieplnej;
3) lokalizacja infrastruktury technicznej;
4) usługi towarzyszące, w tym m.in. obsługa środków transportu, stacje paliw.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach wytwórczości i rzemiosła;
2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
3) lokalizacja instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
4) obiekty zamieszkania zbiorowego wyłącznie na potrzeby pracownicze;
5) zieleń izolacyjna.

Funkcje niedopuszczalne: zabudowa mieszkalna z wyłączeniem zamieszkania zbiorowego j.w.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

1) PD – nie określa się, 2) PZ – do 80%;
3) PB-C – min. 5%, 4) IZ – nie określa się;
5) WZ – do 60,0 m (nie dotyczy budowli, instalacji, urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków z tymi urządzeniami i instalacjami, związanych z przedmiotem działalności produkcyjnej, w tym kominów, wież chłodniczych itp.).

Podstawową zmianą w stosunku do planu obowiązującego jest dopuszczenie wysokości zabudowy do 35,0 m, co mieści się w warunkach ustalonych w Studium oraz, w związku z obowiązkiem wynikającym z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy, które nie było wymagane przy sporządzaniu planu dotychczas obowiązującego.

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 § 4 i 5 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

Obszar objęty planem położony jest we wschodniej części miejscowości Gardno, we wschodniej części gminy Gryfino i ograniczony: od strony północnej drogą wojewódzką nr 120, od zachodniej gminną drogą lokalną - ulicą Innowacyjną, z pozostałych stron otoczony jest polami uprawnymi. W/w drogi zapewniają obsługę komunikacyjną i dobre powiązanie z układem komunikacyjnym miasta i regionu.

Obszar opracowania w większości stanowi nieużytkowane grunty rolne, ale przy ulicy Innowacyjnej znajdują się dwa użytkowane budynki spółek handlowych: Mechatronic Engineering i Wentworth Europa, wybudowane na podstawie obowiązującego planu. Dominujący w sąsiedztwie jest budynek Zalando Logistics zlokalizowany po drugiej stronie ulicy Innowacyjnej.

Funkcja terenu - produkcyjna, magazynowo - składowa i usługowa, pozostaje bez zmian. Uzupełniająco dopuszcza się lokalizację urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem wykorzystujących energię wiatru i biogazowni;

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 - 0,60,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,20,
- maksymalna wysokość zabudowy - 18,0 m, na terenie 3PP-PS dopuszczenie wysokości zabudowy do 35,0 m,
- wprowadzenie wskaźnika intensywności zabudowy 1,5÷2,6.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 5 oraz w § 9.

Na potrzeby planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące stan środowiska przyrodniczego. 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. Na terenie obszaru planu nie stwierdzono obecności chronionych siedlisk, gatunków flory czy fauny, ani cieków wodnych, zbiorników wodnych, terenów okresowo zalewanych.

Na obszarze niezabudowanym dominuje kilkunastoletni samosiew brzozowy wyrastający z zaniedbanego terenu zdominowanego pospolitymi chwastami i roślinnością ruderalną.

Na obszarze planu występują gleby III klasy bonitacyjnej - RIIIa i RIIIb, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w procedurze obowiązującego planu.

Na terenie, ze względu na występowanie silnie przepuszczalnych gruntów podatnych na zanieczyszczenia powierzchniowe obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zanieczyszczać środowisko gruntowo-wodne, należy stosować rozwiązania techniczne ustalone po przeprowadzeniu badań geologiczno-inżynierskich.

Całość obszaru nie posiada znaczących walorów krajobrazowych.

Prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona do projektu panu, wykazała, że 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.

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe, ani dobra kultury nie będące zabytkami, a stanowiące uznany dorobek współczesnych pokoleń.

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

Na obszarze planu, mimo ustalenia funkcji produkcyjno-bazowo-składowej, nie dopuszczono lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, których funkcjonowanie byłoby nadmiernie uciążliwe dla miasta. Teren położony jest w znacznej odległości od osiedli mieszkaniowych, ponadto w celu wyeliminowania ewentualnych kolizji z funkcją mieszkaniową, ustalono zakaz jej lokalizacji na obszarze planu.

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, gwarantujące brak barier architektonicznych oraz dotyczące obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 4 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Obszar planu obejmuje tereny działek nr 72/33 - 72/40 w obrębie Gardno, które stanowią własność prywatną.

Plan sporządza się na wniosek Sp. z o. o. „Fiege", która zamierza realizować obiekty magazynowo – składowe wysokiego składowania.

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 gminy oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Jako wartość ekonomiczną można też uznać zapewnienie 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 powszednich 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.

Obszar opracowania planu przylega do istniejących dróg publicznych drogi wojewódzkiej nr 120 oraz ulicy Innowacyjnej. Droga projektowana, służąca obsłudze terenów zabudowy produkcyjno - magazynowej, projektowana jest jako droga wewnętrzna. Na obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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 § 8 uchwały.

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej, w związku z czym zaopatrzenie w wodę dotyczy obiektów produkcyjno-bazowo-składowych, w tym na potrzeby produkcyjno-technologiczne oraz na potrzeby sanitarno-bytowe ludzi.

W związku z położeniem obszaru objętego planem na terenie częściowo 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 art. 17 ustawy 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 7 października do 4 listopada 2025 r. ze spotkaniem otwartym oraz dyżurami projektanta, w czasie których można było zapoznać się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do dnia 4 listopada 2025 r. do projektu planu nie złożono uwag.

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. Wyniki analizy Burmistrz przedłożył do zaopiniowania gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej. W przyszłym roku, na podstawie art. 32 ust. 2 cytowanej ustawy, przewidywane jest podjęcie uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Projekt planu jest zgodny z projektem tego dokumentu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Przedmiotowy plan wprowadza nowe zagospodarowanie na gruntach prywatnych.

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. Budowa drogi wewnętrznej na gruntach prywatnych wraz sieciami infrastruktury zapewniona będzie staraniem i własnymi środkami przyszłych inwestorów.

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.