

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 29 stycznia 2026 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

Na podstawie art. 37ec ust. 1 i art. 37ee ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940; z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1847) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla kompleksu usługowo-mieszkalnego „Targowa”, położonego w obrębie Gryfino 3, w rejonie ulic Słowiańska-Targowa przy rondzie Stanisława Rzeszowskiego, na wniosek Inwestora – KMJ DEWELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Dobrej.

§ 2. Granice obszaru inwestycji, o której mowa w § 1, określa załącznik nr 1 do uchwały.

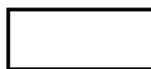
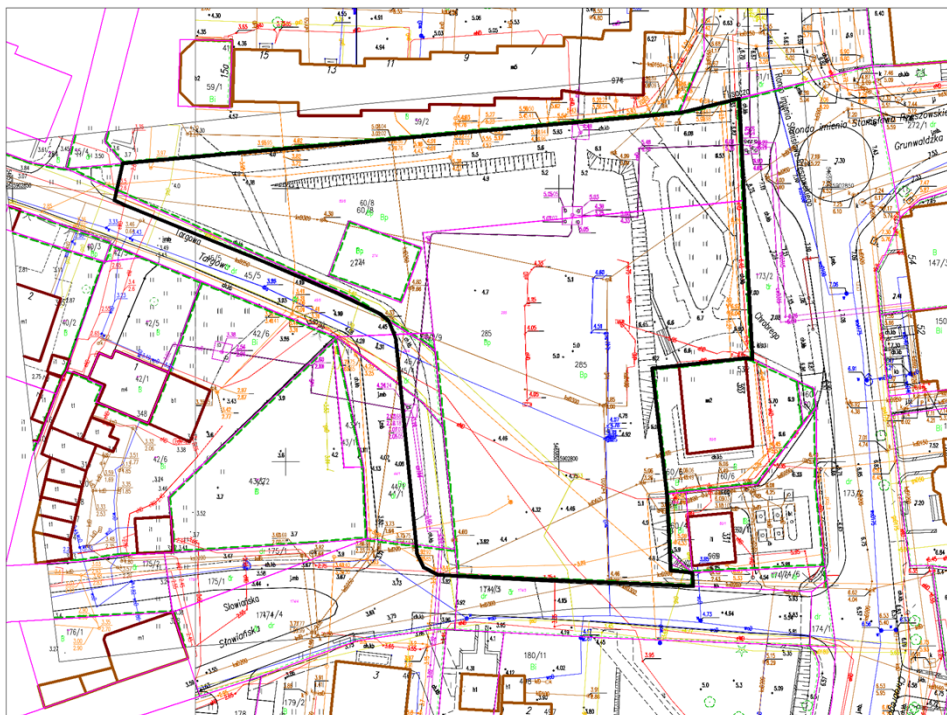
§ 3. Do negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, o których mowa w art. 37 ec ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznacza się radnego Macieja Puzika.

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

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Rafał Guga



GRANICA OBSZARU INWESTYCJI

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 37ee ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zgodnie z art. 37ea ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosek w tej sprawie składa inwestor za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego. Obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Wniosek o zintegrowany plan inwestycyjny został złożony przez KMJ DEWELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Dobrej pismem z dnia 18 listopada 2025 r. wraz z załącznikiem w postaci projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego. Po otrzymaniu wniosku, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino dokonał jego kontroli formalnej zgodnie z dyspozycją przepisu art. 37eb ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wezwał do jego uzupełnienia pismami z dnia 28 listopada 2025 r. oraz 30 grudnia 2025 r. Po uzupełnieniu wniosku Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino pismem z dnia 13 stycznia 2026 r. w terminie wskazanym w art. 37eb ust. 4 ustawy, przekazał wniosek Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Gryfinie w celu dalszego procedowania w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Granice zintegrowanego planu inwestycyjny dla kompleksu usługowo-mieszkalnego „Targowa”, położonego w obrębie Gryfino 3, w rejonie ulic Słowiańska-Targowa przy rondzie Stanisława Rzeszowskiego obejmują teren inwestycji głównej, położonej na działce prywatnej nr 285 oraz inwestycji uzupełniającej na działkach: 274, 60/9 oraz częściach działek nr: 60/8, 44/1, 45/4, 45/5, 174/4 w obrębie Gryfino 3, stanowiących własność Gminy Gryfino o powierzchni 0,253 ha. Łączna powierzchnia planu 0,568 ha.

Zintegrowany plan inwestycyjny w swoich granicach zakłada:

1. w ramach inwestycji głównej - na działce nr 285 - realizację 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,
2. w ramach inwestycji uzupełniającej - na działkach przyległych do działki nr 285 - budowę 17 ogólnodostępnych miejsc do parkowania dla samochodów osobowych z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino obszar objęty projektem planu stanowi tereny zabudowy usługowej i tereny komunikacji.

U Tereny zabudowy usługowej

Tereny istniejącego i planowanego zagospodarowania i zabudowy usługowej zlokalizowanej w zespołach skupiających szeroki wachlarz usług oraz w rozproszeniu jako towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, produkcyjnej i innej.

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

Zagospodarowanie i zabudowa usługowa, w tym: obiekty handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, obsługi ruchu drogowego i środków transportu, warsztaty obsługi pojazdów samochodowych, drobna wytwórczość i rzemiosło.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) parkingi na potrzeby prowadzonej działalności usługowej;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wyłącznie jako towarzysząca prowadzonej działalności usługowej) na terenach miasta i wiejskiej części gminy;
- 5) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie na terenach miasta.

Funkcje niedopuszczalne:

- 1) produkcja przemysłowa;
- 2) funkcje wymagające ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem innych usług.

Tereny komunikacji (dróg i placów) oznaczono kolorem bez oznaczenia symbolem literowym.

Zintegrowany plan inwestycyjny dla kompleksu usługowo-mieszkalnego „Targowa” jest zgodny z generalnymi wytycznymi Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino .

Wobec powyższego, po zapoznaniu się z treścią wniosku, Komisja Planowania Przestrzennego, Gospodarki Komunalnej, Inwestycji i Ochrony Środowiska wniosła pod obrady Rady Miejskiej projekt uchwały 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 Stanisława Rzeszowskiego.