

**UCHWAŁA NR XLI/324/21  
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE**

z dnia 30 września 2021 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XXXV/321/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2017r.,  
zmienionej uchwałą Nr XLVIII/483/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 czerwca 2018r.  
o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - w rejonie ul. Śląskiej, Opolskiej, Mazowieckiej  
i Pomorskiej (w obrębie nr 2 m. Gryfino)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372) oraz art. 14 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922), uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Dotychczasowy załącznik graficzny do uchwały Nr XXXV/321/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2017r., zmienionej uchwałą Nr XLVIII/483/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 czerwca 2018r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - w rejonie ul. Śląskiej, Opolskiej, Mazowieckiej i Pomorskiej (w obrębie nr 2 m. Gryfino), zastępuje się załącznikiem do niniejszej uchwały .

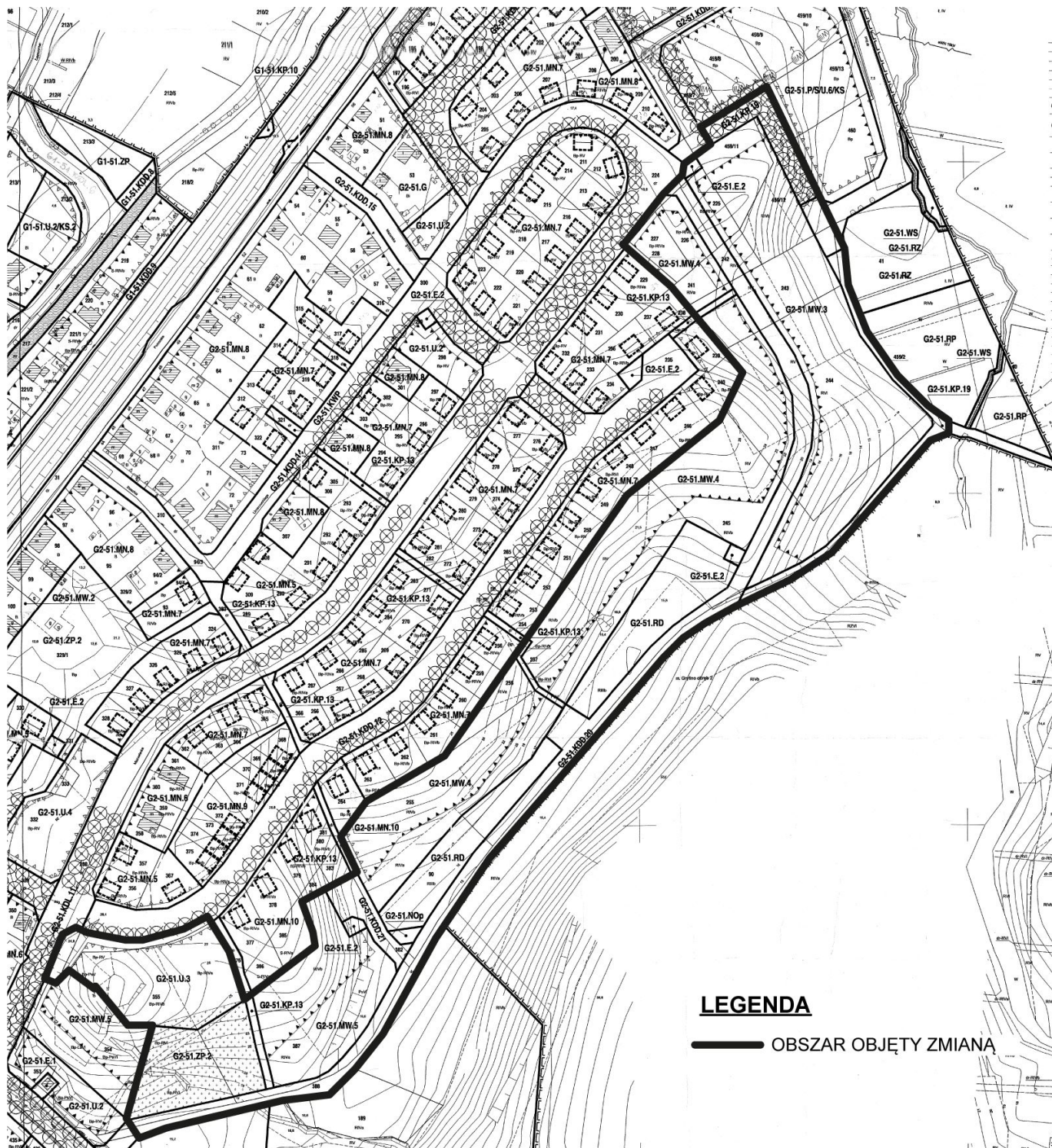
**§ 2.** Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino .

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Rafał Guga**

Załącznik do uchwały Nr XLI/324/21  
Rady Miejskiej w Gryfinie  
z dnia 30 września 2021 r.



## UZASADNIENIE

W dniu 31 marca 2017r. Rada Miejska w Gryfinie podjęła uchwałę Nr XXXV/321/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gryfino w obrębach nr 1, 2 i 3 miasta Gryfino - w rejonie ul. Śląskiej, Opolskiej, Mazowieckiej i Pomorskiej (w obrębie nr 2 m. Gryfino).

Ww. uchwała została zmieniona uchwałą Nr XLVIII/483/18 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 28 czerwca 2018r. w zakresie wyłączenia z obszaru objętego zmianą planu miejscowego, działki nr 466/6 w obrębie 2 miasta Gryfino, na wniosek jej właściciela.

Przedłożony obecnie projekt uchwały zakłada zmianę granic planu miejscowego, polegającą na powiększeniu obszaru opracowania o tereny położone w rejonie ul. Opolskiej, Śląskiej i Mazowieckiej, w przypadku których zmiana przeznaczenia uwarunkowana była wcześniejszą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino tereny proponowane do włączenia w granice planu miejscowego stanowią:

### **MW.1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi**

#### **Funkcje podstawowe - przeznaczenie:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) zabudowa usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, w tym usługi handlu i gastronomii, obsługi biurowej i administracji, a także ochrony zdrowia, opieki, pomocy społecznej i inne usługi komplementarne niepowodujące uciążliwości wobec podstawowej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zieleń urządzona, tereny rekreacji, sportu i wypoczynku.

#### **Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:**

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym drobnej wytwórczości i rzemiosła niekolidujące z funkcją podstawową mieszkalną;
- 2) zabudowa usług zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego;
- 3) infrastruktura techniczna oraz związana z funkcjonowaniem i obsługą komunikacji;
- 4) garaże i parkingi.

#### **Funkcje niedopuszczalne:**

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw;
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z możliwością zachowania i uzupełnień wyłącznie w ramach już wykształconej struktury zabudowy jednorodzinnej).

#### **Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:**

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację zespołów zabudowy o funkcji wyłącznie usługowej przy uwzględnieniu maksymalnego ograniczenia uciążliwości wynikających z ich funkcjonowania (np. przez optymalizację dróg dostaw towarów, miejsc do parkowania);
- 4) w zabudowie mieszkaniowej wbudowane usługi ogólnodostępne zaleca się lokalizować na najniższych kondygnacjach;
- 5) uporządkowanie kwestii parkowania i garażowania, w tym przez realizację spójnych architektonicznie kompleksów garażowych wbudowanych w obiekty usługowe lub mieszkalne, a także samodzielne zespoły garażowe realizowane jako obiekty o charakterze trwałym;
- 6) likwidacja zespołów garażowych z tzw. blaszaków;

- 7) bezwzględne zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej z możliwością wzbogacenia funkcjonalności (urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych itp.);
- 8) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 9) budowa ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

**Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:**

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 70%;
- 3) PB-C – min. 20%;
- 4) IZ – do 3,0;
- 5) WZ – do 18,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy, w tym średniowysokiej przy ul. Słowiańskiej).

**MN.1 - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi**

**Funkcje podstawowe - przeznaczenie:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 2) zabudowa usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców, w tym usługi handlu i gastronomii, obsługi biurowej i administracji, a także ochrony zdrowia, opieki, pomocy społecznej i inne usługi komplementarne niepowodujące uciążliwości wobec podstawowej funkcji mieszkaniowej;
- 3) zieleń urządzonej, tereny rekreacji, sportu i wypoczynku.

**Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:**

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach drobnej wytwórczości i rzemiosła niekolidujące z funkcją podstawową mieszkalną;
- 2) zabudowa usług zakwaterowania i zamieszkania zbiorowego (dostosowana w skali i intensywności do otoczenia);
- 3) infrastruktura techniczna oraz związana z funkcjonowaniem i obsługą komunikacji.

**Funkcje niedopuszczalne:**

- 1) produkcja przemysłowa, magazyny, składy i hurtownie, stacje paliw;
- 2) konserwacja i naprawa pojazdów samochodowych (dopuszczalne w terenach obejmujących funkcje „MN” i „U” łącznie);
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (nie dotyczy możliwości zachowania i przekształceń zabudowy istniejącej).

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:**

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub atrialnej;
- 3) potrzeby parkingowe realizowane na terenach mieszkaniowych, wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub w ramach wydzielonych parkingów;
- 4) bezwzględne zachowanie funkcji terenów zieleni urządzonej z możliwością wzbogacenia funkcjonalności (urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, obiekty służące organizacji imprez kulturalnych itp.);
- 5) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 6) budowa dróg rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

**Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:**

- 1) PD:

- a) min. dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) min. dla zabudowy bliźniaczej (łącznie dla dwóch domów) – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej i atrialnej – 300 m<sup>2</sup>;
- 2) PZ:
- a) dla działek o pow. do 600 m<sup>2</sup> – do 35%,
  - b) dla działek o pow. od 601 do 800 m<sup>2</sup> – do 30%,
  - c) dla działek o pow. od 801 do 1000 m<sup>2</sup> – do 25%,
  - d) dla działek o pow. pow. 1000 m<sup>2</sup> – do 25%;
- 3) PB-C – min. 50%;
- 4) IZ – do 1,0;
- 5) WZ – do 10,0 m (nie dotyczy istniejącej zabudowy).

#### **ZP - Tereny zieleni urządzonej, rekreacyjno - wypoczynkowe**

##### **Funkcje podstawowe - przeznaczenie:**

- 1) zieleń parkowa, skwery, zieleńce, ogrody;
- 2) urządzenia i zabudowa służące rekreacji, zbiorniki wodne (retencja wód), mała architektura.

##### **Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:**

- 1) ścieżki edukacyjne wraz z wyposażeniem;
- 2) place gier i zabaw;
- 3) usługi gastronomii;
- 4) zagospodarowanie na potrzeby imprez kulturalnych, festiwali, kiermaszy itp.;
- 5) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

##### **Funkcje niedopuszczalne:**

Nie dopuszcza się żadnych innych poza wymienionymi powyżej.

##### **Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:**

- 1) utrzymanie terenów zieleni;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 3) zagospodarowanie terenów, w tym komunikacyjnych powinno uwzględniać powiązania z obszarami sąsiednimi;
- 4) budowa ciągów komunikacyjnych, w tym ścieżek rowerowych uwzględniających powyższe powiązania.

##### **Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:**

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – nie określa się;
- 3) PB-C – nie określa się;
- 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – nie określa się.

#### **KG - Tereny lokalizacji zespołów zgarażowych**

##### **Funkcje podstawowe - przeznaczenie:**

- 1) garaże,
- 2) parkingi;

##### **Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:**

- 1) myjnie samochodowe;
- 2) tereny komunikacji;
- 3) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, urządzenia terenów rekreacji.

##### **Funkcje niedopuszczalne:**

- 1) zabudowa mieszkaniowa.

**Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:**

- 1) likwidacja zespołów garaży blaszanych;
- 2) realizacja nowych zespołów garaży wyłącznie jako trwale związanych z gruntem w technologii murowanej lub innej trwałej z możliwością wprowadzenia uzupełniających funkcji takich jak rekreacyjne zagospodarowanie przestrzeni na stropach budowli
- 3) uporządkowanie kwestii parkowania i garażowania, w tym przez realizację spójnych architektonicznie kompleksów garażowych wbudowanych w obiekty usługowe lub mieszkalne, a także samodzielne zespoły garażowe realizowane jako obiekty o charakterze trwałym.

**Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:**

- 1) PD – nie określa się;
- 2) PZ – do 90%;
- 3) PB-C – min. 5%;
- 4) IZ – do 3,0;
- 5) WZ – do 12,0 m.

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

W związku z oczekiwanymi przez mieszkańców zmianami przestrzennymi w tym rejonie zasadne jest włączenie omawianego obszaru w granice sporządzanego planu miejscowego.

*Sporządziła:*

*Joanna Ekiert*