DRUK NR 9/XXVI

Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino

Gryfino, dnia 13 stycznia 2026 r.

Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie
Biuro Obsługi Rady
dnia 13. 01. 2026
WPŁYNĘŁO

Komisja Planowania Przestrzennego, Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska
Komisje Rady
do wiadomości: Radni RM w Gryfinie
15.01.2026 r.
Rafał Gupa

Przewodniczący Rady Miejskiej w Gryfinie

Na podstawie art. 37eb ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) przekazuję Radzie Miejskiej w Gryfinie wniosek (wraz z załącznikami) KMJ DEWELOPER Sp. z o.o. z dnia 18 listopada 2025 r., uzupełniony w dniu 19 grudnia 2025 r. oraz w dniu 8 stycznia 2026 r. o Zintegrowany Plan Inwestycyjny dla kompleksu usługowo - mieszkalnego "Targowa" w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego.

Z up. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA
Tomasz Miler

Załączniki:
- projekt uchwały w sprawie uchwalenia ZPI (z zał.),
- uzasadnienie projektu ZPI,
- oświadczenie o opracowaniu projektu ZPI przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia,
- wizualizacje,
- uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchwalenia ZPI,
- licencja mapy zasadniczej,
- plik GML.

Otrzymują:
1. adresat
2. BMP - a/a

Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino
ul. 1 Maja 16, 74-100 Gryfino
+48 91 416 20 11
+48 91 416 27 02
burmistrz@gryfino.pl

Dokument elektroniczny

Miejsce i data sporządzenia dokumentu

2025-11-18

Dane nadawcy

KMJ DEWELOPER SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Telefon: +48509548906
Email: mkj_kozlowski@poczta.onet.pl

Dane adresata

URZĄD MIASTA I GMINY W GRYFINIE (74-100 GRYFINO (MIASTO), WOJ. ZACHODNIOPOMORSKIE)

WNIOSEK

wniosek o Zintegrowany Plan Inwestycyjny

W załączeniu przesyłam wniosek o ZPI wraz z niezbędnymi załącznikami.

Załączniki:

1. WNIOSEK ZPI-sig-sig.pdf
2. ZAŁĄCZNIK NR 1 do wniosku ZPI_projekt ZPI wraz z załącznikami.pdf
3. ZAŁĄCZNIK NR 2 do wniosku ZPI_uzasadnienie ZPI-sig-sig.pdf
4. ZAŁĄCZNIK NR 3 do wniosku ZPI_Oświadczenie wraz z załącznikiem-sig-sig.pdf
5. ZAŁĄCZNIK NR 4 do wniosku ZPI_WIZUALIZACJE.pdf

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć oprogramowania do weryfikacji podpisu. Data złożenia podpisu: 2025-11-18T11:21:37.122+01:00

Podpis elektroniczny

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino

2. RODZAJ PISMA[1)]

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☐ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu[2)]

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu[3)]

☒ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu[3)]

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO[1)]

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Imię i nazwisko lub nazwa: **KMJ DEWELOPER SP. Z O.O.**

Kraj: POLSKA Województwo: ZACHODNIOPOMORSKIE

Powiat: POLICKI Gmina: DOBRA

Ulica: JODŁOWA Nr: 11

Miejscowość: DOBRA Kod pocztowy: 72-003

E-mail: BIURO@KMJDEWELOPER.PL

Nr tel. +48 798 707 262

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: AE:PL-34819-56572-CFIDC-20

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą?

☐ tak ☒ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO[4)]

Kraj: POLSKA Województwo: ZACHODNIOPOMORSKIE

Miejscowość: RAJKOWO Nr: 20

Kod pocztowy: 72-003

6. DANE PEŁNOMOCNIKA[4)]

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy:.....

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail): .....

Nr tel. (nieobowiązkowo): .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych[5)]: .....

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść[6]:

Na podstawie art.37ea ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składamy wniosek o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) terenów położonych pomiędzy ulicami: Bolesława Chrobrego, Słowiańską oraz Targową w Gryfinie w obrębie geodezyjnym Gryfino 3.

Granice ZPI obejmują: teren inwestycji głównej położonej na działce prywatnej nr 285 oraz inwestycji uzupełniającej na działkach należących do Gminy o nr: 274, 60/9 (w całości) oraz o nr 60/8, 44/1, 45/4, 45/5, 174/4 (część działek). Łączna powierzchnia planu 0,568ha, w tym inwestycji głównej 0,316 ha.

ZPI obejmuje tereny, na których od 24 lat obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Plan ten nie odpowiada współczesnym realiom społeczno-gospodarczym i wymaganiom rynku. Zgodnie z obowiązującym Studium Kierunków i Warunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino teren inwestycji głównej przeznaczony jest pod usługi z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Teren inwestycji uzupełniające przeznaczony jest w Studium pod komunikację.

Szczegółowe uzasadnienie zasadności wniosku stanowi jego załącznik.

Deklarujemy realizację inwestycji uzupełniającej zgodnie z wynegocjowaną umową urbanistyczną oraz przekazanie Gminie części działki 285 w celu poprawy komunikacji na skrzyżowaniu ul. Targowej i ul. Słowiańskiej- w chwili obecnej przejście dla pieszych przez ulicę Słowiańska oznakowane pasami częściowo zachodzi na działkę nr 285.

7.2. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych[7)]	7.2.4. Treść[6)]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....

7.3. (Nieobowiązkowo) W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych 7)	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu)[8)]	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1	....	....	☐ tak ☐ nie	....	....	....	....

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☒ Wyrażam zgodę ☐ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.

☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

☒ **D. 1. Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego wraz z załącznikami.**

D. 2. Uzasadnienie zawierające ocenę wpływu wniosku na finanse publiczne, ocenę zgodności ZPI ze Studium i Strategią Rozwoju Gminy Gryfino oraz harmonogram realizacji.

D. 3. Oświadczenie o opracowaniu projektu ZPI przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia wraz z kopią jej uprawnień.

D. 4. Wizualizacje uwzględniające planowany przez nas sposób zagospodarowania terenu.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: ..... Data: .....

Signed by / Podpisano przez: Mikołaj Andrzej Kozłowski
Date / Data: 2025-11-17 19:16

Signed by / Podpisano przez: Jarosław Wit Kozłowski
Date / Data: 2025-11-18 10:57

[1] Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązanym z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.

[2] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

[3] Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.

[4] W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[5] Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.

[6] Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1. wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4. wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby wierszy w pkt 7.2.4. kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

[7] W przypadku zaznaczenia pola „nie" (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.

[8] Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

projekt

UCHWAŁA NR ...../..... /25
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia ..... 2025 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 2025 r. poz. 1153) 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 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), Rada Miejska w Gryfinie uchwala, co następuje:

§ 1.1. 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 0,568 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 1 KOR-ZP.**

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 1KOR-ZP 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 usług 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 – 17,0 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) 0,2 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.

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

1. Przeznaczenie terenu - klasa przeznaczenia:

1) przeznaczenie podstawowe – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej - teren przestrzeni publicznej;
2) przeznaczenie uzupełniające – plac manewrowy i dojazd dostawczy do inwestycji głównej z ulicy Targowej.

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

1) plac ogólnodostępny - lokalizacja min. 15 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i 2 miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z towarzyszącą zielenią wysoką i średnią;
2) na terenie zieleni towarzyszącej dopuszcza się urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, przebieg ciągów pieszych, lokalizację miejsc odpoczynku, plenerowych urządzeń sportowych oraz oświetlenie

parkowe;

3) zakaz zabudowy kubaturowej;

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,50;

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 wysokiej i średniej wzdłuż wschodniej granicy terenu 1U-UH i południowej granicy terenu 1KOR-ZP 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) obszar objęty planem położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej;

2) w w/w strefie, 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 m^2;

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 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.

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,

c) minimalna średnica sieci wodociągowej ø 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 ø 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 ø 150 mm;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) zaopatrzenie z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia 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 wydzielone w planie tereny elementarne pod zabudowę i funkcje uzupełniające zaliczają się do następujących, wg przepisów odrębnych, rodzajów terenów:
   a) teren oznaczony symbolem 1U-UH do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
   b) teren oznaczony symbolem 1KOR-ZP do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych w zakresie zieleni urządzonej, na których dopuszczalny poziom 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 1%.

§ 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 dotychczasowe zagospodarowanie terenu, 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.

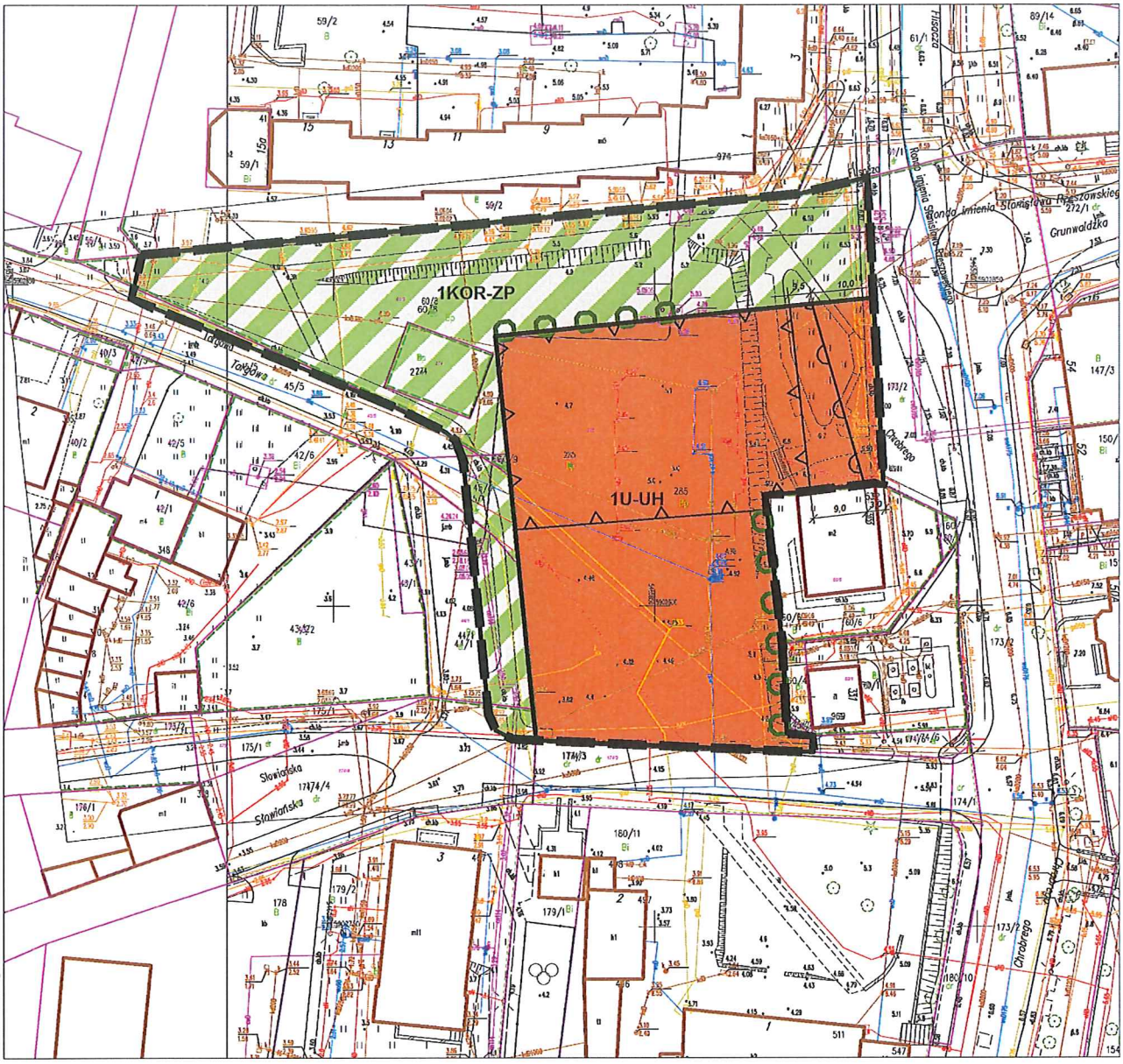
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta i Gminy Gryfino

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

N

0 20 40
10 30 50 m

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr ...../2025
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia ..... 2025 r.

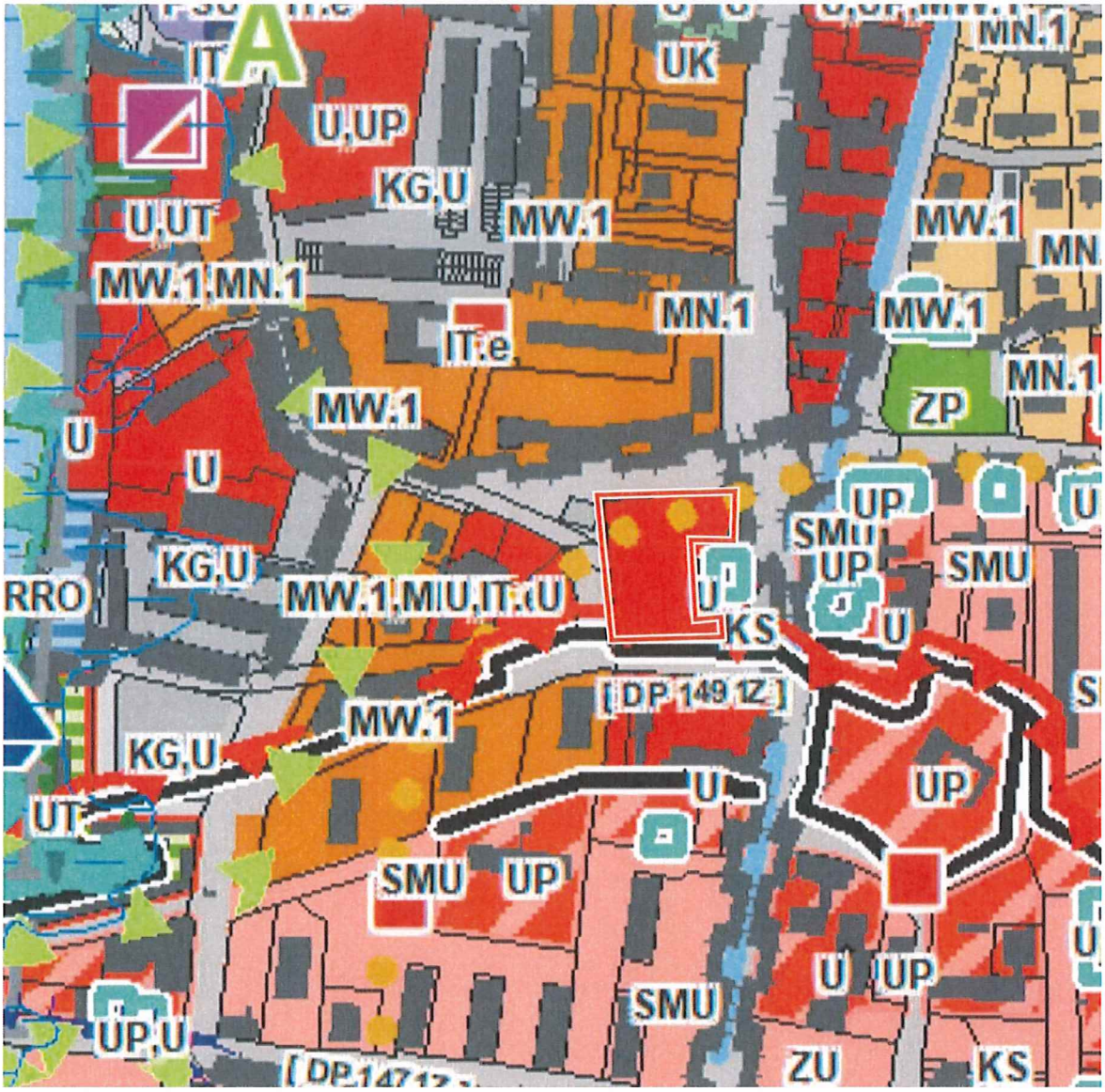


LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ZINTEGROWANYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- U-UH — TEREN USŁUG LUB USŁUG HANDLU
- KOR-ZP — TEREN PLACU LUB RYNKU LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA LOKALIZACJI ZEWNĘTRZNEGO ARCHITEKTONICZNEGO ELEMENTU BUDYNKU
- SZPALERY ZIELENI IZOLACYJNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR ...../2025
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
Z DNIA ..... 2025 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GRYFINO



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

U — tereny zabudowy usługowej

KS — tereny komunikacji (głównych dróg i placów, tereny obsługi komunikacji)

A — strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej

strefy "W III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

obiekty zabytkowe ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia ..... 2025 r.

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

dotyczy: zintegrowanego planu inwestycyjnego dla kompleksu usługowo - mieszkalnego „Targowa" w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego.

Zgodnie z 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), 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 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39, 1180), 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 .....
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia ..... 2025 r.

Zgodnie z art. 67a ust. 3 i 5 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 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) 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:
http: .....

KMJ

KMJ
KMJ MARKET
KMJ MARKET

KMJ
DEWELOPER

ul. Jodłowa 11
72-003 DOBRA
NIP 8513255034
REGON 387686612

Gryfino, 17.11.2025r.

UZASADNIENIE PROJEKTU ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO
dla kompleksu usługowo-mieszkalnego „Targowa" w rejonie ulic Słowiańska-Targowa przy Rondzie Rzeszowskiego wraz z oceną wpływu projektu na finanse publiczne oraz oceną jego zgodności ze Strategią Rozwoju Gminy Gryfino oraz Studium Warunków i Kierunków Zagospodarowania Gminy.

15 listopada 2001 roku Rada Miejska w Gryfinie uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Starego Miasta obejmujący m.in. działkę o obecnym numerze 285. Po 12 latach obowiązywania planu zagospodarowania Rada Miejska przystąpiła do częściowej zmiany uchwalonego przez siebie planu z powodu tego, że zapisy planu przestały odpowiadać realiom społeczno-gospodarczym (Cytat z uzasadnienia uchwały XL/351/13 „*Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru podjęte zostaje w związku z potrzebą uaktualnienia zapisów mpzp, które będą odpowiadały realiom społeczno-gospodarczym").*
Z tych samych powodów Gmina zmieniła w 2021 roku, również częściowo, obowiązujący plan zagospodarowania Starego Miasta na terenach tzw. Kwartałów Nadodrzańskich. Tereny objęte dotychczasowymi zmianami planu zagospodarowania były i są terenami należącymi do Gminy.

Działka o nr 285 obręb Gryfino 3 została zbyta przez Gminę w 2011 roku i przeszła w posiadanie podmiotu prywatnego, zmieniając po raz kolejny właściciela w 2019 roku. Obecni, jak i poprzedni właściciele gruntu, po szczegółowych analizach przedprojektowych również zauważyli, że sposób zagospodarowania działki przewidziany w planie z 2001 roku nie odpowiada współczesnym realiom społeczno-gospodarczym i potrzebom rynku. Zaproponowali Gminie zmianę tego planu z propozycją pokrycia kosztów tej zmiany. Jednak ówcześnie obowiązujące przepisy wykluczały taką możliwość. Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozwalana zmianę sposobu zagospodarowania nieruchomości prywatnych poprzez uchwalenie tzw. Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego. Do pokrycia kosztów opracowania ZPI zobowiązani są Inwestorzy.

ZGODNOŚĆ PROJEKTU ZPI ZE STUDIUM ORAZ STRATEGIĄ ROZWOJU GMINY GRYFINO

Warunkiem niezbędnym uchwalenia ZPI jest zgodność ZPI ze Studium Warunków i Kierunków Zagospodarowania Gminy.
Inwestycja planowana przez nas jest zgodna zarówno ze Studium, jak i Strategią Rozwoju Gminy Gryfino zakładającą podjęcie działań zapobiegających wyludnianiu się Gminy Gryfino.
Inwestycja pod nazwą „Targowa" stworzy nie tylko nowe miejsca pracy ze względu na planowaną funkcją usługową obiektu, ale również gwarantuje powstanie ponad 30 mieszkań z komfortowym dostępem do szeregu usług związanych z zamieszkaniem w centrum miasta. Teren jest świetnie skomunikowany, w promieniu kilkuset metrów znajdują się: Urząd Miasta, Park Miejski, Dworzec PKP i autobusowy, szkoła, przedszkole, sklepy, apteki, przychodnie, itp.

Proponowana przez nas zabudowa to nowoczesny obiekt składający się z 4 kondygnacji, w tym dwie przeznaczone na handel i usługi oraz dwie przeznaczone na komfortowe mieszkania. Mieszkania będą posiadały loggie i tarasy, częściowo z widokiem na Międzyodrze.
Dostęp do usług znajdujących się na I i II kondygnacji odbywać się będzie bezpośrednio z chodników przylegających do budynków. Obie kondygnacje będą połączone windą ogólnodostępną.
Przewidujemy nie tylko zagospodarowanie działki nr 285, ale również terenów sąsiednich. Plan zagospodarowania z 2001 roku zakładał budowę ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Grunwaldzkiej

KMJ
DEWELOPER
ul. Jodłowa 11
72-003 DOBRA
NIP 8513255034
REGON 387686612

oddzielającej istniejące osiedle mieszkaniowe od terenu działki nr 285. Ulica ta miała stanowić element obwodnicy głównej drogi krajowej przebiegającej przez miasto. Wariant ten jednak został zaniechany, obwodnica miasta została zaprojektowana na wschód od miasta i oddana do użytku w 2024 roku. Z chwilą powstania obwodnicy stracił sens budowy ulicy wzdłuż bloku położonego przy ul. Flisaczej nr 1-15.
Na miejscu przewidzianym pod budowę ulicy (działka nr 60/8 należąca do Gminy) proponujemy wybudowanie ogólnodostępnych miejsc postojowych oraz wyrównanie terenu wraz z zagospodarowaniem go ciągami dla pieszych oraz nasadzeniami. Planujemy też wybudowanie zatoki parkingowej wzdłuż ulicy Targowej na odcinku przylegającym do działki nr 285 dookoła, której powstaną również opaski zielone ze szpalerem drzew. Sumarycznie deklarujemy wybudowanie 17 miejsc postojowych ogólnodostępnych dla wszystkich mieszkańców Gminy na działkach przyległych należących do Gminy. Sumując planowane miejsca postojowe na naszym terenie oraz na terenach przyległych przekroczymy wskaźnik ilości miejsc postojowych 1:1 w stosunku do planowanej liczby lokali mieszkalnych. Oddamy też do wyłącznego użytkowania przez Gminę narożnika południowo-zachodniego działki nr 285 w celu rozbudowy istniejącego przejścia dla pieszych oraz prawidłowego jego oznakowania.

SKUTKI UCHWALENIA ZPI DLA BUDŻETU GMINY

Inwestycja „Targowa" nie wiąże się z żadnymi kosztami dla Gminy. W ramach inwestycji deklarujemy, że poniesiemy wszelkie koszty związane z przystosowaniem sąsiednich sieci kanalizacyjnych, wodnych, ciepłowniczych itp. dla potrzeb naszej inwestycji oraz przełożeniem istniejącego chodnika.
Deklarujemy wybudowanie 17 miejsc postojowych na terenach należących do Gminy w całości finansowanych przez nas, przeznaczonych do publicznego wykorzystania.
Wszelkie koszty niezbędne do realizacji naszej inwestycji (np. przełożenie sieci) pokryjemy w całości lub w odpowiednich proporcjach, jeśli beneficjentami modernizacji infrastruktury technicznej będą inne podmioty.

HARMONOGRAM

Do opracowania szczegółowego projektu przystąpimy niezwłocznie po uchwaleniu ZPI, co mamy nadzieję nastąpi w I kwartale 2026 roku. Mamy odpowiedni potencjał kadrowy i finansowy, aby inwestycję rozpocząć w II kwartale 2026 roku i zakończyć wszelkie prace budowlane w 2027 roku.

Signed by /
Podpisano przez:
Mikołaj Andrzej Kozłowski
Date / Data: 2025-11-17 19:16

.....

Signed by /
Podpisano przez:
Jarosław Wit Kozłowski
Date / Data: 2025-11-18 10:57

KMJ
DEWELOPER

ul. Jodłowa 11
72-003 DOBRA
NIP 8513255034
REGON 387686612

Gryfino, 17.11.2025r.

Oświadczenie

o opracowaniu projektu ZPI przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia

Niniejszym oświadczamy, że projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dot. działki nr 285 oraz działek przyległych w obrębie Gryfino 3 został opracowany przez Panią mg inż. arch. Małgorzatę Cymbik, która posiada stosowne uprawnienia.

Załącznik do oświadczenia:
- Kopia uprawnień osoby opracowującej projekt ZPI

Signed by /
Podpisano przez:

Mikołaj Andrzej
Kozłowski

Date / Data: 2025-
11-17 19:17

.....

Signed by /
Podpisano przez:

Jarosław Wit
Kozłowski

Date / Data: 2025-
11-18 10:57

Warszawa, 1990.07.4

POLSKA RZECZPOSPOLITA LUDOWA

MINISTER
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA

Nr ewid uprawnień 1092/90

UPRAWNIENIA
DO PROJEKTOWANIA W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie § 11 rozporządzenia Ministra Administracji i Gospodarki Przestrzennej z dnia 31 stycznia 1985 roku w sprawie warunków jakie powinny spełniać jednostki opracowujące plany zagospodarowania przestrzennego, oraz przygotowania zawodowego do wykonywania funkcji w zakresie projektowania w planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 3, poz. 14) stwierdzam, że:

Ob. Małgorzata CYMBIK
mgr inż.arch.
urodzony dnia 25.02.1957 roku w Szczecinie

posiada uprawnienia do wykonywania funkcji

PROJEKTANTA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MINISTERSTWO GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA

MINISTER
Podsekretarz Stanu
dr inż. arch. Adam T. Kowalewski

Uzasadnienie do Uchwały Nr ...../...../2026
Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia ..... 2026 r.

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 0,568 ha.
Zgodnie z art. 37ea ust. 2 ustawy z dnia 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 dopuszczenie wysokości zabudowy z 16,0 do 17,0 m i zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy.

Po wszczęciu postępowania prze Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino i przekazaniu wniosku, Rada Miejska w Gryfinie podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w rejonie ulic Słowiańska - Targowa przy rondzie Rzeszowskiego w mieście Gryfino.

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, 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 – 17,0 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-wypoczynkowymi.

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

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 1KOR-ZP oraz szpalerów zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej 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.

Obszar objęty planem położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych 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 - wg § 5.

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 0,568 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 1KOR-ZP - plac ogólnodostępny z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych z towarzyszącą zielenią wysoką i średnią oraz urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi. 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 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 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: .....2026 r. ze spotkaniem otwartym oraz dyżurami projektanta, w czasie których można było zapoznać się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do dnia ..... 2026 r. do projektu planu nie złożono uwag/ złożono uwagi.

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 przedłoży 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 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.

Gryfino, dnia 07.10.2025 12:29:31

Licencja nr 6642.2144.2025_3206_CL1

1. Nazwa organu wydającego licencję:

Powiat Gryfiński
74-100 Gryfino, ul. Sprzymierzonych 4
tel. 91 404-50-00, 91 416-36-37
NIP: 858-15-63-280

2. Licencjobiorca:

BLICHARSKI BARTOSZ
ul. Legionów Dąbrowskiego 17/11
70-357 Szczecin

3. Informacje o materiałach państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, których dotyczy licencja:

Lp.	Nazwa materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Identyfikator materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja[1)]
1	Mapa zasadnicza w postaci wektorowej w skalach 1:500	PL.PZGiK.279.EGiB 5388.BDOT500,5390.GESUT	07.10.2025	działki: [Gryfino 3] 285, 60/8

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę wymienionego w pkt 2 lub ustanowione przez licencjobiorcę podmioty do wykorzystywania wyszczególnionych w pkt 3 materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego[2)] dla potrzeb własnych niezwiązanych z działalnością gospodarczą, bez prawa publikacji w sieci Internet.

5. Nie narusza licencji udostępnianie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przez licencjobiorcę innym podmiotom dla realizacji celu i w granicach uprawnień określonych w pkt 4.

.....
(podpis organu lub upoważnionej osoby[3)])

POUCZENIE

Zgodnie z art. 48a ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz.2052 z późn. zm.)) kto wykorzystuje materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego bez wymaganej licencji lub niezgodnie z warunkami licencji lub udostępnia je wbrew postanowieniom licencji osobom trzecim, podlega karze pieniężnej w wysokości dziesięciokrotności opłaty za udostępnienie tych materiałów.

---

1) Określenie obszaru / obiektu może nastąpić poprzez wskazanie: jednostek podziału terytorialnego kraju lub podziału kraju dla celów EGiB (jednostki ewidencyjne, obręby ewidencyjne, działki ewidencyjne), wykazu godeł mapy, współrzędnych poligonu.

2) Cel lub zakres upoważnienia do wykorzystywania udostępnionych materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego należy wybrać według listy stanowiącej załącznik do wzoru niniejszej licencji.

3) Licencja wystawiona zgodnie z zasadami określonymi w art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zawiera:
   1) niepowtarzalny identyfikator umożliwiający weryfikację autentyczności licencji;
   2) adres strony internetowej umożliwiającej przeprowadzenie weryfikacji, o której mowa w pkt 1;
   3) wskazanie daty, godziny, minuty oraz sekundy, w której nastąpiło wygenerowanie licencji w trybie art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
   4) klauzulę, że zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej;
   5) pouczenie o sposobie weryfikacji, o którym mowa w pkt 1.

Zgodnie z art. 40c ust. 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne samodzielnie wydrukowana licencja nie wymaga podpisu organu lub upoważnionego pracownika oraz pieczęci urzędowej , a jej autentyczność można zweryfikować na stronie internetowej https://gryfinski.webewid.pl:4438/public/weryfikuj wpisując niepowtarzany identyfikator fe98c0a5-4c34-44d6-9d2e-5968d8ad331b.