

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

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

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

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

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

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

Obszar objęty planem jest bardzo dobrze skomunikowany z innymi usługami, w promieniu kilkuset metrów położony jest: dworzec kolejowy i autobusowy, Urząd Miasta, 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, (łącznie: 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-sportowymi.

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

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

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

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

Uzupełnienie zieleni nastąpi poprzez wprowadzenie zieleni na terenie 1KDD 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 poprzez ustalenia zawarte w § 5 ust. 2.

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

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.

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 1KDD - droga dojazdowa z miejscami do parkowania dla samochodów osobowych z towarzyszącą zielenią średnią i niską oraz urządzeniami rekreacyjno-sportowymi. Teren ten wspomaga inwestycję główną.

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