

**UCHWAŁA NR/..... /26
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE
z dnia 2026 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 2026 r. poz. 538 ze zm.), 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, ze zm.), Rada Miejska w Gryfinie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/189/26 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 29 stycznia 2026 r. uchwała 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 KDD**.

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 1KDD 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 usługi 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) 0,5 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 **1KDD** na rysunku planu, o powierzchni 0,253 ha, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu - klasa przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej - teren przestrzeni publicznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – plac manewrowy i dojazd dostawczy do inwestycji głównej z ulicy Targowej oraz miejsca do parkowania.

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

- 1) lokalizacja min. 15 miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i 2 miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową z towarzyszącą zielenią średnią i niską;
- 2) na terenie zieleni towarzyszącej dopuszcza się plenerowe urządzenia rekreacyjno-sportowe, miejsca odpoczynku, przebieg ciągów pieszych oraz oświetlenie parkowe.
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) funkcje komunikacyjne realizowane na powierzchni min. 55% powierzchni terenu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,30;
- 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 1KDD 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) 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;
- 2) obszar objęty planem położony 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.

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 m²;
- 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 $\varnothing$ 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 $\varnothing$ 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 $\varnothing$ 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 teren oznaczony symbolem 1U-UH przeznaczony pod zabudowę i funkcje uzupełniające zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, na których dopuszczalny poziom hałasu 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 następujące zagospodarowanie tymczasowe:

- 1) na terenie 1KDD zagospodarowanie zielenią średnią i niską z dopuszczeniem lokalizacji plenerowych urządzeń rekreacyjno-sportowych, miejsc odpoczynku oraz przebiegu ciągów pieszych.
- 2) na terenie 1U-UH dotychczasowe zagospodarowanie, 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