

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **gminy Gryfino w obrębie Gardno – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej** zainicjowany został Uchwałą Nr LXXVI/534/2023 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 października 2023 r.

Plan w zakresie opracowania zastąpi część obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gryfino w obrębie Gardno - tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej, przyjętego uchwałą Nr XXII/190/12 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 18 czerwca 2012 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/322/17 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 31 marca 2017 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele produkcyjne, magazynowo - składowe i usługowe, z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 19,60 ha.

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 PSU.

Dla terenów o kategorii PSU Studium ustala:

Funkcje podstawowe - przeznaczenie:

- 1) zabudowa produkcyjna, magazynowa, składowa, usługowa;
- 2) produkcja energii elektrycznej i ciepłej;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej;
- 4) usługi towarzyszące, w tym m.in. obsługa środków transportu, stacje paliw.

Funkcje dopuszczalne lub towarzyszące:

- 1) usługi inne niż wskazane powyżej, w tym w ramach wytwórczości i rzemiosła;
- 2) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja instalacji do produkcji energii ze źródeł odnawialnych;
- 4) obiekty zamieszkania zbiorowego wyłącznie na potrzeby pracownicze;
- 5) zieleń izolacyjna.

Funkcje niedopuszczalne: zabudowa mieszkalna z wyłączeniem zamieszkania zbiorowego j.w.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego i przekształceń:

- 1) uzupełnienia istniejących struktur zabudowy;
- 2) realizacja nowych założeń na podstawie ustaleń planu miejscowego.

Parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) PD – nie określa się, 2) PZ – do 80%;
- 3) PB-C – min. 5%, 4) IZ – nie określa się;
- 5) WZ – do 60,0 m (nie dotyczy budowli, instalacji, urządzeń infrastruktury technicznej oraz budynków z tymi urządzeniami i instalacjami, związanych z przedmiotem działalności produkcyjnej, w tym kominów, wież chłodniczych itp.).

Podstawową zmianą w stosunku do planu obowiązującego jest dopuszczenie wysokości zabudowy do 35,0 m, co mieści się w warunkach ustalonych w Studium oraz, w związku z obowiązkiem wynikającym z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r., ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy, które nie było wymagane przy sporządzaniu planu dotychczas obowiązującego.

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 § 4 i 5 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

Obszar objęty planem położony jest we wschodniej części miejscowości Gardno, we wschodniej części gminy Gryfino i ograniczony: od strony północnej drogą wojewódzką nr 120, od zachodniej gminną drogą lokalną - ulicą Innowacyjną, z pozostałych stron otoczony jest polami uprawnymi. W/w drogi zapewniają obsługę komunikacyjną i dobre powiązanie z układem komunikacyjnym miasta i regionu.

Obszar opracowania w większości stanowi nieużytkowane grunty rolne, ale przy ulicy Innowacyjnej znajdują się dwa użytkowane budynki spółek handlowych: Mechatronic Engineering i Wentworth Europa, wybudowane na podstawie obowiązującego planu. Dominujący w sąsiedztwie jest budynek Zalando Logistics zlokalizowany po drugiej stronie ulicy Innowacyjnej.

Funkcja terenu - produkcyjna, magazynowo - składowa i usługowa, pozostaje bez zmian. Uzupełniając dopuszcza się lokalizację urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem wykorzystujących energię wiatru i biogazowni;

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 - 0,60,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,20,
- maksymalna wysokość zabudowy - 18,0 m, na terenie 3PP-PS dopuszczenie wysokości zabudowy do 35,0 m,
- wprowadzenie wskaźnika intensywności zabudowy 1,5 – 2,6.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 5 oraz w § 9.

Na potrzeby planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące stan środowiska przyrodniczego. 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. Na terenie obszaru planu nie stwierdzono obecności chronionych siedlisk, gatunków flory czy fauny, ani cieków wodnych, zbiorników wodnych, terenów okresowo zalewanych.

Na obszarze niezabudowanym dominuje kilkunastoletni samosiew brzozy wyrastający z zaniedbanego terenu zdominowanego pospolitymi chwastami i roślinnością ruderalną.

Na obszarze planu występują gleby III klasy bonitacyjnej - RIIIa i RIIIb, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w procedurze obowiązującego planu.

Na terenie, ze względu na występowanie silnie przepuszczalnych gruntów podatnych na zanieczyszczenia powierzchniowe obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji mogących zanieczyszczać środowisko gruntowo-wodne, należy stosować rozwiązania techniczne ustalone po przeprowadzeniu badań geologiczno-inżynierskich.

Całość obszaru nie posiada znaczących walorów krajobrazowych.

Prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona do projektu planu, wykazała, że 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.

Na obszarze opracowania planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe, ani dobra kultury nie będące zabytkami, a stanowiące uznany dorobek współczesnych pokoleń.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Na obszarze planu, mimo ustalenia funkcji produkcyjno-bazowo-składowej, nie dopuszczono lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej, których funkcjonowanie byłoby nadmiernie uciążliwe dla miasta. Teren położony jest w znacznej odległości od osiedli mieszkaniowych, ponadto w celu wyeliminowania ewentualnych kolizji z funkcją mieszkaniową, ustalono zakaz jej lokalizacji na obszarze planu.

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, gwarantujące brak barier architektonicznych oraz dotyczące obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 4 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Obszar planu obejmuje tereny działek nr 72/33 - 72/40 w obrębie Gardno, które w większości stanowią własność prywatną i częściowo Skarbu Państwa.

Plan sporządza się na wniosek Sp. z o. o. „Fiege”, która zamierza realizować obiekty magazynowo – składowe wysokiego składowania.

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 gminy oraz dostosować do aktualnych potrzeb inwestycyjnych. Jako wartość ekonomiczną można też uznać zapewnienie 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 powszednich 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.

Obszar opracowania planu przylega do istniejących dróg publicznych drogi wojewódzkiej nr 120 oraz ulicy Innowacyjnej. Droga projektowana, służąca obsłudze terenów zabudowy produkcyjno - magazynowej, projektowana jest jako droga wewnętrzna. Na obszarze planu nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

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 § 8 uchwały.

W granicach planu nie przewiduje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej, w związku z czym zaopatrzenie w wodę dotyczy obiektów produkcyjno-bazowo-składowych, w tym na potrzeby produkcyjno-technologiczne oraz na potrzeby sanitarno-bytowe ludzi.

W związku z położeniem obszaru objętego planem na terenie częściowo 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: od 7 października do 4 listopada 2025 r. ze spotkaniem otwartym oraz dyżurami projektanta, w czasie których **można/ można było** zapoznać się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do dnia 4 listopada 2025 r. do projektu planu złożono uwagi / **nie złożono uwag...**

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 przedłożył do zaopiniowania gminnej komisji urbanistyczno - architektonicznej. W bieżącym

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 głównie na gruntach prywatnych, tylko jedna działka jest własnością SP.

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. Budowa drogi wewnętrznej na gruntach prywatnych/SP wraz sieciami infrastruktury zapewniona będzie staraniem i własnymi środkami przyszłych inwestorów.

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.