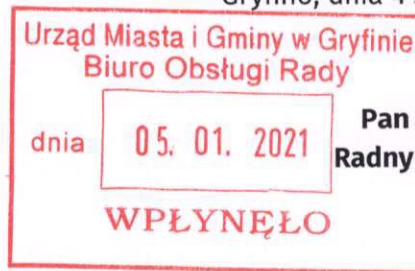




Gryfino, dnia 4 stycznia 2021 r.



Pan Robert Jonasiak  
Radny Rady Miejskiej  
w Gryfinie

BMP.0003.10.2020.JE

W nawiązaniu do Pana zapytania, złożonego do Przewodniczącego Rady Miejskiej w Gryfinie w dniu 17 grudnia 2020r. (data przekazania Burmistrzowi: 18 grudnia 2020r.), dotyczącego projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, uprzejmie informuję:

#### Ad. 1 i Ad. 2

Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie dysponuje wnioskowanymi przez Pana danymi, tj. wykazami:

- działek, które "uzyskały przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, a takiego przeznaczenia nie mają w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino",
- działek, które "utraciły przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w projekcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, a takie przeznaczenie mają w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino",

a zakres analiz, jakie należałoby sporządzić w celu ich opracowania wykracza poza zakres prac projektowych, objętych umową z wykonawcą projektu Studium.

#### Ad 3.

Zapis „Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 4 lit a u.p.z.p. uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie przewiduje się lokalizacji obszarów nowej zabudowy” jest uzasadnieniem rozstrzygnięcia o nieuwzględnieniu uwagi – zarówno merytorycznym przez odwołanie do bilansu i prawnym przez przywołanie konkretnego przepisu prawa ograniczającego możliwość wskazania terenów będących przedmiotem uwagi na funkcję mieszkalną.

Poniżej przywołany przepis ustawy wraz z komentarzem i odwołaniami do bilansu (w odniesieniu do funkcji zabudowy mieszkaniowej):

Art. 10 ust. 5 *Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:*

...

4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:

- a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3



Poniżej rozwinięcie podkreślonych sekwencji przepisu:

*pkt 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, **maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę**, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy*

**Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (nową powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkalnej jedno i wielorodzinnej) – określono w bilansie na poziomie – 163,5 tys. m<sup>2</sup> i zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt 2 ustawy zwiększono je o 30% przyjmując ostatecznie wartość – 212 tys. m<sup>2</sup>.**

*pkt 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

*pkt 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*

**Suma powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej (jedno i wielorodzinnej łącznie) oszacowana zgodnie z pkt 2 i 3 została określona w bilansie odpowiednio na:**

**- dla zabudowy jednorodzinnej – ok. 799 tys. m<sup>2</sup>**

**- dla zabudowy wielorodzinnej – ok. 69 tys. m<sup>2</sup>**

**łącznie ok. 902 tys. m<sup>2</sup> (wobec zapotrzebowania na poziomie ok. 212 tys. m<sup>2</sup>)**

W związku z powyższym, ponieważ maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1 nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, zgodnie z zapisem art. 10 ust. 5 pkt 4 lit a u.p.z.p. nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, tj. zabudowy mieszkaniowej poza istniejącymi już wykształconymi jednostkami miejscowości i terenami przeznaczonymi na funkcję mieszkalną w planach miejscowych.

Odnosząc powyższe do zestawienia uwag i zapytania Pana radnego, należy wskazać, iż sposób ich rozpatrzenia z komentarzem/uzasadnieniem jak na wstępie, odwołującym się do bilansu i przepisów ustawy odnosi się właśnie do nieruchomości, dla których ich właściciele, użytkownicy wnioskowali o rozszerzenie funkcji mieszkalnej, a co jak wykazano powyżej, byłoby niezgodne z obowiązującym prawem.

Otrzymują:

1. adresat
2. BMP - a/a

Z up. BURMISTRZA  
Z-ca BURMISTRZA

Tomasz Miler