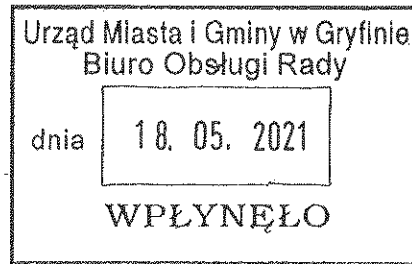




Gryfino, dnia 18 maja 2021 r.

**Pani Magdalena Pieczyńska**
Radna Rady Miejskiej
w Gryfinie

BMP.0003.7.2021.JE

W odpowiedzi na Pani interpelację - zapytanie, które wpłynęło do Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie w dniu 4 maja 2021r., w sprawie ponownego wyłożenia studium i aktualizacji bilansu, uprzejmie informuję:

Obszerne wyjaśnienie kwestii aktualności Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla miasta i gminy Gryfino zostało zawarte w piśmie z dnia 25 lutego 2021r. przekazującym stanowisko Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino w tej sprawie Przewodniczącemu Rady Miejskiej w Gryfinie. Cytuję:

"Nie można zgodzić się z zarzutem, że Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Miasta i Gminy Gryfino (dalej bilans) sporządzony w maju 2016 r. był nieaktualny w chwili przekazywania projektu studium do opiniowania i uzgodnień (maj 2018 r. przekazanie do opiniowania przez GKUA, następnie styczeń 2019 r. przekazanie do pozostałych organów i instytucji).

Przywołuje się powyższe daty w kontekście sformułowanego zarzutu i art. 11 pkt 4-5 regulującego proces opiniowania i uzgodnień zadając jednocześnie pytanie, który termin jest wiążący dla „aktualności materiałów planistycznych”, przekazania projektu do zaopiniowania przez GKUA czy może do innych organów, i co w przypadku gdy proces opiniowania jest powtarzany, a nie zaszły żadne okoliczności wymagające uwzględnienia w bilansie?

Co do zasady bilans sporządza się wg metodyki określonej w art. 10 ust. 5 – 7 u.p.z.p. Jednocześnie zgodnie z art. 10 ust. 1 w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające m.in. z bilansu. Dalej zgodnie z art. 10 ust. 2 wyniki bilansu stanowią podstawę formułowania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy.

Już powyższa konstrukcja prawna sprawia, że bilans musi być sporządzony przed sformułowaniem projektu studium i to zarówno uwarunkowań jak i w szczególności kierunków. Natomiast żadna inna konstrukcja prawna nie precyzuje, co tak naprawdę oznacza sformułowanie użyte w rozporządzeniu z 2004 r. „aktualne na dzień”. Przyjęcie nieracjonalnej tezy, że dane wykorzystane w bilansie miałyby być (dosłownie i rzeczowo) aktualne na dzień przekazania projektu studium do opiniowania, oznaczałoby w praktyce zapętlenie prac analitycznych i nieustającą weryfikację. Takie podejście prowadzi do absurdu i z warsztatowego punktu widzenia jest nie do przyjęcia. W praktyce również niemożliwe do zrealizowania.

Niemniej jednak wbrew stawianym zarzutom sam bilans podlegał w procesie przygotowania projektu studium weryfikacji i ostateczne wnioski zostały zmodyfikowane i zawarte w zapisach studium. Uwzględniono w szczególności fakt opublikowania pod koniec roku 2017 prognozy demograficznej GUS dla gmin na lata 2017-2030 (prognoza potwierdziła przyjęte wcześniej założenia). Poddano również weryfikacji zapisy planów miejscowych w kontekście obliczonej chłonności. Metodykę i wnioski z dodatkowych analiz zawiera załączone w dokumentacji prac planistycznych opracowanie „Wariantowanie opcji bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Miasta i Gminy Gryfino” sporządzone na początku 2018 r. Zmodyfikowano również wyniki pierwotnie opracowanego bilansu w zakresie możliwości wskazania obszarów lokalizacji zabudowy

mieszkańcowi wielorodzinnej w samym mieście Gryfino oraz funkcji produkcyjnej. Stosowne zapisy zostały ujęte w projekcie studium przed skierowaniem do opiniowania.

Biorąc powyższe pod uwagę, ale zważywszy również na fakt, że w okresie od maja 2016 roku do maja 2018 r., a nawet końca 2020 r. nie zaistniały żadne istotne okoliczności (np. zmiana dotychczasowych trendów w procesach demograficznych – wg danych GUS za lata 2015-2019 rok do roku spada liczba ludności w gminie, potwierdza to również Raport o stanie gminy z 2018 r.), które mogłyby zmienić wyniki bilansu w kierunku umożliwiającym zastosowanie art. 10 ust. 5 pkt 4 lit. b u.p.z.p., należy uznać, że bilans z uwzględnieniem prowadzonej weryfikacji nie tylko był, ale wciąż pozostaje aktualny.

Warte podkreślenia jest również to, że wyliczona w ramach bilansu chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej dla funkcji mieszkalnej 4,5 krotnie przewyższa maksymalne zapotrzebowanie."

Organ nadzoru, tj. Wojewoda Zachodniopomorski uznał za nie budzące wątpliwości stanowisko Burmistrza w tym zakresie.

Informuję ponadto, że zmiana przebiegu granic administracyjnych miasta nie miała wpływu na wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, ponieważ zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę musi być sporządzony **dla całej gminy**, a nie odrębnie dla obszaru miasta i obszaru gminy. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, formułuje się w skali gminy, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy.

Bez wpływu na wyniki bilansu pozostaje także wydanie w okresie od 2016r. do końca 2018r. (przypominam: termin przekazania do opiniowania przez GKUA - maj 2018 r., pozostałe organy i instytucje - styczeń 2019 r.) decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegających na budowie 189 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z których większość dotyczyła terenów położonych poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Formalnie ustawodawca nie uwzględnił decyzji o warunkach zabudowy w metodyce obliczania chłonności. Gdyby jednak tak było, ich uwzględnienie jeszcze dodatkowo pogorszyłoby wynik bilansu zwiększając wartość obliczonej chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W kwestii upublicznienia bilansu informuję, iż zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy 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, do publicznego wglądu, już trzykrotnie, udostępniony został projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Gryfino (tekst oraz rysunki) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, sporządzony na potrzeby Studium, nie podlega upublicznieniu na podstawie ww. przepisów. Niemniej, biorąc pod uwagę zainteresowanie ww. opracowaniem, w celu ułatwienia zapoznania się, wszystkim zainteresowanym, z jego wynikami, w dniu 6 maja 2021r. bilans został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej UMiG w Gryfinie.

Otrzymują:

1. adresat
2. BMP - a/a

Z up. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA
Tomasz Miller