



Gryfino, dnia 2 sierpnia 2021 r.



Pani Magdalena Pieczyńska
Radna Rady Miejskiej
w Gryfinie

W odpowiedzi na Pani interpelację - zapytanie, które wpłynęło do Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie w dniu 24 maja 2021r., w sprawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w zakresie pytań od 3 do 5, uprzejmie informuję:

Ad 3.

Tak, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (dalej bilans), a przede wszystkim jego rezultaty i wnioski pozostają aktualne i długo jeszcze takie pozostaną, o czym nieco dalej.

Ponownie dla zobrazowania tej kwestii wyjaśniam, że w rezultacie analiz jakie przeprowadzono w ramach bilansu określono w szczególności jeden z kluczowych parametrów decydujących (zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1) o rozstrzygnięciach planistycznych zawartych w projekcie studium. A mianowicie: chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych (miejscowości) oraz chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w granicach obowiązujących planów miejscowych poza jednostkami osadniczymi (poza miejscowościami), rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, np. mieszkalną. Przekładając zapisy ustawy na może nieco prostsze sformułowanie - określono ile jeszcze można zlokalizować zabudowy na terenach wciąż niezagospodarowanych w granicach miejscowości i w granicach planów miejscowych poza tymi miejscowościami. **Kluczowa w tej kwestii jest wielkość wyliczonej chłonności w zestawieniu z prognozowanym zapotrzebowaniem.** Z kolei wartość prognozowanego zapotrzebowania określono przyjmując wariant rozwojowy zakładający poprawę atrakcyjności Gryfina, a przez to zatrzymanie odpływu mieszkańców miasta, przy jednoczesnym utrzymaniu napływu na wieś i wzrost powierzchni użytkowej mieszkań (per capita), co szczegółowo opisano w treści bilansu (s. 23-24). Dodatkowo skorzystano z przepisu ustawy (art. 10 ust. 7) i zwiększono zapotrzebowanie o 30% w stosunku do wstępnych wyliczeń. Zastosowano ponadto wskaźniki zmniejszające chłonność planów miejscowych (s. 37 bilansu). Wszystkie, uzasadnione merytorycznie i zgodne z przepisami ustawy zabiegi zmierzające do bardziej korzystnego wyniku bilansu opisano szczegółowo w dokumencie (przy zastosowaniu prostych działań matematycznych). Mimo tego zestawienie chłonności i zapotrzebowania na nową zabudowę wskazuje znaczną nadpodaż. Na przykładzie funkcji mieszkaniowej, liczby wyglądają następująco:

zapotrzebowanie – 212 000 m²
chłonność – 912 800 m²

Dla lepszego zobrazowania - wartość 212 000 m² oznacza np. ponad 3 tys. mieszkań o śr. wielkości 70 m² (śr. wielkość mieszkania – w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej łącznie w gminie wynosiła na koniec 2019 r. 70,6 m²). Liczba wszystkich mieszkań w gminie na koniec 2019 r. - 11 040. A zatem przyjęte w bilansie zapotrzebowanie oznacza wzrost o ponad 27% (podkreślić w tym miejscu należy, że żadne dane nie potwierdzają wzrostu liczby mieszkańców w najbliższych latach, a założenia te bazują głównie na ciągłym wzroście średniej powierzchni przypadającej na mieszkańca, która w gminie Gryfino jest bardzo niska – 24,5 m²). Natomiast chłonność na poziomie 912 800 m² to równowartość blisko 13 tys. mieszkań o śr. pow. 70,6 m² (przy obecnej liczbie mieszkań w całej gminie na poziomie 11 tys.). Te wartości mówią same za siebie i nie wymagają dalszego komentarza. Jednak dla podkreślenia skali problemu i podsumowania jeszcze raz można to ująć następująco -

niezabudowane nieruchomości w miejscowościach oraz niezabudowane tereny obowiązujących planów miejscowych (dla funkcji mieszkalnej) pozwalają na zlokalizowanie ok. 13 tys. mieszkań.

Odnosząc się do pozostałych kwestii postawionych w zapytaniu należy stwierdzić, że nie są nam znane żadne okoliczności, w tym dotyczące ekonomicznych uwarunkowań rozwoju gminy, dochodów oraz wydatków, ani tym bardziej liczby ludności, stopy bezrobocia, sytuacji mieszkaniowej i jakiegokolwiek inne, które podważałyby wnioski z bilansu. Szczegółowo do tej kwestii odniesiono się już w poprzedniej odpowiedzi np. przez odwołanie do raportów o stanie gminy z ostatnich lat.

Do kwestii wskazanych „nieaktualnych zestawień mapowych dla części obrębów” nie sposób się odnieść wobec braku wskazania konkretnych przykładów.

Ad. 4.

Decyzje o warunkach zabudowy nie są uwzględniane w bilansie. W opracowaniu wskazano jedynie, że to dodatkowy element do rozważań w kontekście skutków jakie to narzędzie prawne rodzi dla gmin w całym kraju – nie tylko dla Gminy Gryfino.

Istotą problemu jest to, że uwzględnienie decyzji w bilansie jedynie pogorszyłoby jego wynik. Pogorszyło tzn. oznaczałoby zwiększenie wartości chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym w teoretycznej sytuacji gdyby chłonność była na poziomie zapotrzebowania lub wręcz była mniejsza od zapotrzebowania, ujęcie decyzji w bilansie mogło by taką równowagę zburzyć i uniemożliwić wskazanie nowych terenów pod zabudowę.

Podsumowując i odpowiadając na pytanie - ilość wydanych decyzji nie wpływa na wynik bilansu.

Ad 5.

Nie jest prawdą, że z wynikami bilansu nie można było się zapoznać wcześniej.

Radni mieli tę możliwość już trzy lata temu w styczniu 2018 r., następnie w 2019 r. i w 2020 r.

Mieszkańcy, inwestorzy byli informowani o wynikach bilansu i wnioskach jakie z niego płyną podczas każdej dyskusji publicznej w 2019, 2020 i 2021 r. i korzystali również z możliwości zapoznania się z opracowaniem. Potwierdza to treść niektórych uwag składanych już w 2019 r. po pierwszym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

Wskazać również należy, że nie odmawiając nikomu prawa do wyrażenia swojego stanowiska i składania skarg, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 7 mówi jednoznacznie: „Rozstrzygnięcia wójta, burmistrza, prezydenta miasta albo marszałka województwa o nieuwzględnieniu odpowiednio wniosków dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uwag dotyczących projektu tego studium, wniosków dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwag dotyczących projektu tego planu albo wniosków dotyczących planu zagospodarowania przestrzennego województwa - nie podlegają zaskarżeniu do sądu administracyjnego.”

Ponieważ nie wskazano licznych przykładów nierespektowania wyników bilansu nie sposób odnieść się do tej kwestii.

Projekt Studium został sporządzony z poszanowaniem wymogów prawa i warsztatu projektowego. Wszystkie uwagi i skargi w tym zakresie nie znalazły uzasadnienia w rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Zachodniopomorskiego, a kwestią sporną i podstawą rozstrzygnięcia było uchwalenie studium z niewielkimi korektami bez ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Otrzymują:

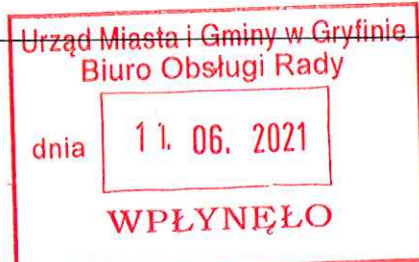
1. adresat
2. BMP - a/a

Z up. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA

Tomasz Miler



Gryfino, dnia 10 czerwca 2021 r.



BMP.0003.9.2021.JE

Pani Magdalena Pieczyńska
Radna Rady Miejskiej
w Gryfinie

W odpowiedzi na Pani interpelację - zapytanie, które wpłynęło do Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie w dniu 24 maja 2021r., w sprawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, uprzejmie informuję:

Tryb udostępniania informacji publicznej reguluje ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2176). Odrębny, od wskazanej ustawy, tryb udostępniania dokumentów planistycznych normuje ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.). Zgodnie z brzmieniem art. 11 pkt 7 tejże ustawy, do publicznego wglądu burmistrz wykląda **projekt studium**. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowi, wprawdzie konieczny, ale jednak - element opracowania, stosownie bowiem do art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w projekcie studium należy uwzględnić uwarunkowania, o których mowa w tym przepisie, w tym bilans. Jako taki, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, nie podlega upublicznieniu w trybie przewidzianym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Natomiast o zakwalifikowaniu określonej informacji jako podlegającej udostępnieniu w rozumieniu ustawy o dostępie do informacji publicznej, decyduje kryterium rzeczowe, a więc treść i charakter informacji. Zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie, a także w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego zauważa się, że organom władzy publicznej niezbędna jest możliwość podejmowania decyzji dopiero po zebraniu zasobu niezbędnych informacji. Organ w procesie podejmowania swoich rozstrzygnięć musi mieć zagwarantowaną pewną sferę swobody, w ramach której może gromadzić informacje, rozważać różne rozwiązania, sporządzać projekty dokumentów. Dlatego od "dokumentów urzędowych" w rozumieniu ustawy o dostępie do informacji publicznej odróżnia się "dokumenty wewnętrzne".

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, na etapie prac projektowych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowi dokument wewnętrzny nie mający charakteru informacji publicznej (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 11 grudnia 2020r.; sygn. akt IISAB/Wa 505/20). Dopiero z chwilą ogłoszenia o wyłożeniu projektu studium, dokument ten uznawany jest za dokumentu urzędowy w rozumieniu ustawy o dostępie do informacji publicznej.

W okresie od ogłoszenia o pierwszym wyłożeniu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino do publicznego wglądu, do Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino wpłynęły jedynie 2 wnioski o udostępnienie informacji publicznej w zakresie udostępnienia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę: w dniu 24 grudnia 2020r. i 15 lutego 2021r.

Bilans został umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej UMiG w Gryfinie w dniu 6 maja 2021r. w związku ze wzrostem zainteresowania jego treścią, by ułatwić zapoznanie się z jego wynikami wszystkim zainteresowanym.

Informuję jednocześnie, że odpowiedzi na pozostałe pytania zostaną udzielone Pani Radnej w terminie późniejszym, w związku z ich przekazaniem do autora opracowania.

Otrzymują:

1. adresat
2. BMP - a/a

www.gryfino.pl
www.bip.gryfino.pl

Z up. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA
Tomasz Wiler

Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino
ul. 1 Maja 16, 74-100 Gryfino
☎ +48 91 416 20 11
☎ +48 91 416 27 02
✉ burmistrz@gryfino.pl