



Urząd Miasta i Gminy w Gryfinie
Biuro Obsługi Rady

dnia 02. 08. 2021

WPLYNĘŁO

BMP.0003.11.2021.JE

Pan Marek Sanecki
Radny Rady Miejskiej
w Gryfinie

W odpowiedzi na Pana interpelację - zapytanie, które wpłynęło do Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie w dniu 14 kwietnia 2021r., w sprawie projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i Gminy Gryfino, przedkładam wnioskowane przez Pana dane, przygotowane przez autora opracowania:

1. *Które tereny (położenie) pozostające poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną? A także, ile łącznie (pow. w ha) takich terenów wyznaczono?*

Wykaz obrębów wraz z powierzchniami terenów o funkcji MN poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz poza obszarami już ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych.

Lp.	Położenie [obręb]	Powierzchnia [ha]
1.	Bartkowo	2,31
2.	Borzym	3,98
3.	Chlebowo	6,36
4.	Chwarstnica	4,78
5.	Daleszewo	2,96
6.	Dołgie	0,40
7.	Gardno	1,46
8.	Gryfino 2	0,15
9.	Gryfino 4	5,60
10.	Gryfino 5	0,59
11.	Mielenko Gryfińskie	3,15
12.	Nowe Brynki	3,32
13.	Nowe Czarnowo	0,90
14.	Radziszewo	13,83
15.	Sobieradz	5,05
16.	Stare Brynki	0,22
17.	Steklinko	4,18
18.	Steklno	3,07
19.	Wełtyń	0,59
20.	Wełtyń 2	3,49
21.	Wirówek	4,95

22.	Włodkowice	0,89
23.	Wysoka Gryfińska	0,81
24.	Żabnica	10,52
25.	Żórawie	2,04
łącznie:		85,60

W zestawieniu nie uwzględniono grupy terenów oznaczonych jako rezerwa (MN.1-R, MN.2-R) jako obszarów do zagospodarowania po wykorzystaniu możliwości wynikających z obecnego stanu zagospodarowania w ramach oszacowanej chłonności.

Wyznaczenie zasięgu jednostek osadniczych o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o *urzędowych nazwach miejscowości obiektów fizjograficznych*) odbywa się z uwzględnieniem wytycznych ustawowych. Zgodnie z przywołanym przepisem **jednostka osadnicza** to wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi.

Zgodnie z kolejnymi zapisami przywołanej ustawy:

- jednostką osadniczą jest również **kolonia** - powstała jako rezultat ekspansji miejscowości poza obszar wcześniej istniejącej zabudowy, w szczególności: kolonia miasta, kolonia wsi,
- **miasto** stanowi jednostkę osadniczą o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadającą prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami,
- **wieś** stanowi jednostkę osadniczą o zwartej lub rozproszonej zabudowie i istniejących funkcjach rolniczych lub związanych z nimi usługowych lub turystycznych nieposiadającą praw miejskich lub statusu miasta,
- **miejscowość** stanowi jednostkę osadniczą lub inny obszar zabudowany odróżniające się od innych miejscowości odrębną nazwą, a przy jednakowej nazwie - odmiennym określeniem ich rodzaju.

Powyższe definicje nie określają precyzyjnie relacji w odniesieniu do przestrzennego zasięgu jednostki osadniczej. Określenie zasięgu jednostki jest szczególnie trudne w sytuacji rozproszenia zabudowy podmiejskiej czy w sąsiedztwie wsi. Dlatego przy wyznaczaniu zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych oparto się pomocniczo na zapisach art. 4 pkt 29 i 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2015 r. poz. 909), które stanowią:

- **zwarta zabudowa** to zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m,
- **obszar zwartej zabudowy** to obszar wyznaczony przez obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m.

W przypadku gdy obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej jest objęty obowiązującym planem miejscowym granice zasięgu tego obszaru dostosowano do granic terenów elementarnych planu, włączając przylegające tereny w granicach terenów elementarnych do obszaru zwartej zabudowy.

Zgodnie z powyższymi wytycznymi i definicjami wyznaczono tereny istniejącej zwartej zabudowy - obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Powyższe w żadnym razie nie oznacza, że poza tak wyznaczonymi obszarami nie mogą znajdować się tereny zabudowy, w tym mieszkalnej niespełniające wskazanych kryteriów.

Tym samym na etapie formułowania kierunków tereny takie są uwzględniane jako tereny lokalizacji zabudowy.

Nie należy tego utożsamiać z wyznaczaniem nowych terenów lokalizacji zabudowy jako tworzących odrębne struktury funkcjonalno-przestrzenne w całkowitym oderwaniu od wykształconych już w pełni struktur funkcjonalno-przestrzennych.

We wszystkich wskazanych w zestawieniu przypadkach są to tereny stanowiące kontynuację lub uzupełnienia w bezpośrednim powiązaniu z już wykształconymi, istniejącymi strukturami funkcjonalno-przestrzennymi. W żadnym przypadku nie ma tu planowania nowych struktur. Również powierzchnia terenów nie oddaje istoty zagadnienia, ponieważ w każdym przypadku może ona być wynikiem charakteru danej struktury, wielkości obecnych podziałów geodezyjnych itp. W wielu przypadkach jest to też kwestia uwzględnienia postępujących procesów inwestycyjnych i zrealizowanej już zabudowy.

2. *Ilu (liczba oraz powierzchnia) i którym (położenie) działkom mającym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcję terenów zabudowy zagrodowej, w projekcie nowego studium zmieniono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną?*

Wykaz wskazujący obręby, liczbę działek i powierzchnię terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono funkcję terenów zabudowy zagrodowej, a w projekcie studium zmieniono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

l.p.	Położenie [obręb]	Liczba działek	Powierzchnia [ha]	Uwagi
26.	Bartkowo - Szczawno	1	0,43	Dla 1 lokalizacji, w tym 1 działki ustalono funkcję MN
27.	Gardno	12	0,99	Dla 2 lokalizacji, w tym 12 działek utrzymano funkcję MR z dopuszczeniem funkcji MN
		6	0,25	Dla 2 lokalizacji, w tym 6 działek ustalono funkcję MN
28.	Krajnik	55	7,69	Dla zabudowy miejscowości utrzymano funkcję MR z dopuszczeniem funkcji MN
		8	1,04	Dla 3 lokalizacji, w tym 8 działek ustalono funkcję MN
29.	Krzypnica	53	6,28	Dla zabudowy miejscowości utrzymano funkcję MR z dopuszczeniem funkcji MN
		9	1,36	Dla 4 lokalizacji, w tym 9 działek ustalono funkcję MN
30.	Krzypnica - Pastuszka	10	2,35	Dla zabudowy ustalono funkcję MN
31.	Nowe Czarnowo	76	8,90	Dla zabudowy miejscowości utrzymano funkcję MR z dopuszczeniem funkcji MN
		11	1,80	Dla 7 lokalizacji, w tym 11 działek ustalono funkcję MN
32.	Pniewo	8	2,25	Dla 3 lokalizacji, w tym 8 działek ustalono funkcję MN
		1	0,24	Dla 1 działki utrzymano funkcję MR z dopuszczeniem funkcji MN
33.	Stare Brynki	8	0,38	Dla 2 lokalizacji, w tym 8 działek utrzymano funkcję MR z dopuszczeniem funkcji MN

34.	Wełtyń	1	0,25	Dla 1 lokalizacji, w tym 1 działki utrzymano funkcję MR z dopuszczeniem funkcji MN
35.	Żórawie	5	1,82	Dla 3 lokalizacji, w tym 5 działek ustalono funkcję MN
łącznie		264	36,03	

Uwagi:

- 1) jedno gospodarstwo, nieruchomość może obejmować więcej niż jedną, czasem wiele działek, liczba działek oraz ich powierzchnia wobec tego, że zapytanie i analiza dotyczą istniejącej zabudowy nie mają żadnego związku z zasięgiem wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości;
- 2) ustalenie dla istniejącej zabudowy, w tym również całej miejscowości, dopuszczenia funkcji MN obok funkcji MR nie oznacza wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów ustawy.

Otrzymują:

1. adresat
2. BMP - a/a

Z up. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA
Tomasz Miller