

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

### **w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany studium**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, 1830, 1890) Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino – w obrębie 5 miasta Gryfino, wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, wniesiono siedem uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącymi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Jedną uwagę Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino uwzględnił w całości.
3. Dwoch uwag Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie uwzględnił w części.
4. Części dwóch uwag, których Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie uwzględnił, dotyczyły:
  - a) przeznaczenia działki nr 80 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym pod usługi w zakresie handlu do powierzchni 3.000 m<sup>2</sup>,
  - b) przeznaczenia działki nr 90 na cele ogrodów działkowych, usług i budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,a także uwagi te były częściowo bezprzedmiotowe, ponieważ:
  - a) działka nr 80 w 100 % jej powierzchni i działka nr 90 w 68 % jej powierzchni są przeznaczone pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, a działka nr 90 w pozostałych 32 % jej powierzchni jest przeznaczona pod rozwój zieleni parkowej, a więc zgodnie z wnioskowanym przeznaczeniem,
  - b) działki nr 75/2, 75/3, 75/5, 75/6 nie występują w aktualnej ewidencji gruntów,
  - c) w studium nie określa się planowanych, szczegółowych rozwiązań komunikacyjnych o charakterze lokalnym (powiązań komunikacyjnych terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U z terenami US, UT), które to powiązania zaproponowali skarżący,
  - d) skarżący nie mając tytułu prawnego do działki nr 79, zaproponowali jej przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną - w sytuacji, kiedy właściciel nieruchomości, składając również skargę do niniejszego projektu zmiany studium, nie kwestionował ustaleń projektu zmiany studium w odniesieniu do własnej działki.
5. Czterech uwagi Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie uwzględnił w całości.
6. Uwagi, których Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie uwzględnił w całości, dotyczyły:
  - a) przeznaczenie całej powierzchni działek nr 92 i 93/1 pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM),
  - b) wycofania się z wprowadzenia stref z bezwarunkowym lub warunkowym zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne,a także uwagi te były częściowo bezprzedmiotowe, ponieważ skarżący nie mając tytułu prawnego do działek nr 75/9, 75/10, 75/11, 75/14, 75/15, 75/16 wnosili o ich przeznaczenie pod funkcję usługową (w tym usług handlu) jako dominującą, a w odniesieniu do działki nr 98 w obr. nr 5 m. Gryfino wnosili o jej przeznaczenie na cele rolne.

**§ 2.1.** Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga o nieuwzględnieniu w części lub w całości uwag wniesionych do projektu zmiany studium wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu.

2. Uwaga ujęta w wykazie uwag w poz. 1 została wniesiona przez osoby fizyczne – z tytułem prawnym do działek nr 80 i 90 w obrębie nr 5 m. Gryfino oraz bez tytułu prawnego do działki nr 75/8 w obrębie nr 5 m. Gryfino.

1) Treść uwagi - skarżący wnosili o zmianę ustaleń studium w niżej wymienionym zakresie:

- a) przeznaczenie działki nr 80 na cele produkcji rolnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym pod usługi w zakresie handlu do powierzchni 3.000 m<sup>2</sup>,
- b) przeznaczenie działki nr 90 na cele działalności rolniczej, ogrodów działkowych, rekreacji i wypoczynku, usługi i budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Nadto, skarżący wnosili sprzeciw wobec możliwej lokalizacji na działce nr 75/8 obiektów handlowych o powierzchni całkowitej przekraczającej 2.000 m<sup>2</sup>, uważając, że lokalizacja na tym terenie większych obiektów handlowych utrudni swobodny dojazd do nieruchomości oraz skomunikowanie ich działek z ulicą Łużycką.

2) Rozstrzygnięcie – uwaga nieuwzględniona częściowo.

3) Uzasadnienie:

- a) uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia działki nr 80 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym pod usługi w zakresie handlu do powierzchni 3.000 m<sup>2</sup>, ponieważ w pragmatyce stosowanej w planowaniu przestrzennym wykluczone jest łączenie różnorodnych, kolidujących wzajemnie funkcji w granicach jednej nieruchomości – bez wskazania jednoznacznych linii rozgraniczających te funkcje; wybrana została i wskazana w studium funkcja zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, gdyż wnioskodawcy, począwszy od uwag zgłaszanych we wrześniu 2011 r. do wyłożonego wówczas projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a skończywszy na tej uwadze, preferowali utrzymanie rolniczego charakteru swoich nieruchomości;
- b) uwaga nie została uwzględniona także w części dotyczącej przeznaczenia działki nr 90 na cele ogrodów działkowych, usług i budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, ponieważ po pierwsze jak wspomniano pod lit. „a”, w pragmatyce stosowanej w planowaniu przestrzennym wykluczone jest łączenie różnorodnych, kolidujących wzajemnie funkcji w granicach jednej nieruchomości – bez wskazania jednoznacznych linii rozgraniczających te funkcje, a po drugie areał działki nr 90 niemal w całości jest położony w strefach z bezwarunkowym lub warunkowym zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki hydrotechniczne, co będzie skutkowało możliwością lokalizacji wyłącznie obiektów o lekkiej konstrukcji wykorzystywanych np. w ogrodnictwie;
- c) uwaga jest bezprzedmiotowa w części dotyczącej wnioskowanej zmiany przeznaczenia działek nr 80 i 90 na cele rolne oraz rekreacji i wypoczynku, ponieważ zgodnie z wnioskowanym przez skarżących przeznaczeniem, 100 % powierzchni działki nr 80 i 68 % powierzchni działki nr 90 jest przeznaczona pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, a pozostałe 32 % powierzchni działki nr 90 jest przeznaczona pod rozwój zieleni parkowej.

3. Uwaga ujęta w wykazie uwag w poz. 2 została wniesiona przez osoby fizyczne – z tytułem prawnym do działki nr 302 w obrębie nr 5 m. Gryfino.

1) Treść uwagi – skarżący wnosili sprzeciw wobec wprowadzenia stref z bezwarunkowym lub warunkowym zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne, uważając, że

to ograniczenie uniemożliwi rozwój i dalsze prowadzenie gospodarstwa ogrodniczego.

2) Rozstrzygnięcie – uwaga nieuwzględniona.

3) Uzasadnienie:

a) uwaga nie została uwzględniona, ponieważ wprowadzenie stref z bezwarunkowym lub warunkowym zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne nie jest skutkiem prowadzonej polityki przestrzennej w tym rejonie miasta Gryfina, lecz wprost wynika z bezwzględnej konieczności uwzględnienia w planowanych rozstrzygnięciach planistycznych obiektywnych, naturalnych uwarunkowań przyrodniczych mających istotny wpływ na te rozstrzygnięcia;

b) ponadto należy odnotować, że strefa z bezwarunkowym zakazem zabudowy w ogóle nie obejmuje działki nr 302, a strefa z warunkowym zakazem zabudowy obejmuje zaledwie 15 % powierzchni działki nr 302, w której to strefie nie wyklucza się możliwości lokalizacji obiektów o lekkiej konstrukcji wykorzystywanych np. w ogrodnictwie; w związku z tym, zarzut skarżących o uniemożliwieniu rozwoju i dalszego prowadzenia gospodarstwa ogrodniczego nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym; uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa.

4. Uwaga ujęta w wykazie uwag w poz. 3 została wniesiona przez osobę fizyczną – z tytułem prawnym do działek nr 93/1, 93/2, 92 w obrębie nr 5 m. Gryfino oraz bez tytułu prawnego do działki nr 98 w obrębie nr 5 m. Gryfino.

1) Treść uwagi – skarżący wnosił o:

a) przeznaczenie całej powierzchni działek nr 92 i 93/1 pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM),

b) wycofanie wprowadzenia stref z bezwarunkowym lub warunkowym zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne,

c) przeznaczenie działki na cele rolne nr 98

uważając, że przyjęte w projekcie zmiany studium ustalenia, a ujęte w uwadze skarżącego w odrębnej liście, będą utrudniały lub uniemożliwiały dalsze prowadzenie gospodarstwa ogrodniczego.

2) Rozstrzygnięcie – uwaga nieuwzględniona.

3) Uzasadnienie:

a) uwaga nie została uwzględniona, ponieważ oczekiwane przez skarżącego przeznaczenie całej powierzchni działek nr 92 i 93/1 pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM), pozostawałoby w rażącej sprzeczności z podejmowanymi przez Gminę Gryfino staraniami inwestycyjnymi zmierzającymi do uregulowania stosunków wodnych w tym rejonie, a zwłaszcza zapobiegającym okresowym podtopieniom; usunięcie wieloletnich zaniedbań w tym zakresie leży w interesie wielu mieszkańców ul. Łużyckiej, i w ten sposób ów problem można zaliczyć do problemu o znaczeniu ogólnospołecznym; mając na uwadze naturalne ukształtowanie terenu, nieuniknione było wskazanie lokalizacji jednego z urządzeń melioracyjnych, a mianowicie zbiornika retencyjnego, częściowo w granicach działki nr 92 należącej do skarżącego; uznanie sprzeciwu skarżącego w tej kwestii byłoby równoznaczne z zaniechaniem planowanych przedsięwzięć melioracyjnych i byłoby działaniem na szkodę lokalnej społeczności ul. Łużyckiej; działaniem na szkodę sąsiadów skarżącego byłoby również zaniechanie rozwiązania problemu wspólnego dojazdu do kilku nieruchomości od strony ul. Łużyckiej;

- b) uwaga nie może być uwzględniona także w zakresie żądania wycofania się z wprowadzenia stref z bezwarunkowym lub warunkowym zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne, ponieważ wprowadzenie stref nie jest skutkiem prowadzonej polityki przestrzennej w tym rejonie miasta Gryfina, lecz wprost wynika z bezwzględnej konieczności uwzględnienia w planowanych rozstrzygnięciach planistycznych obiektywnych, naturalnych uwarunkowań przyrodniczych mających istotny wpływ na te rozstrzygnięcia. Należy podkreślić, że strefa z warunkowym zakazem zabudowy nie będzie wykluczała możliwości lokalizacji obiektów o lekkiej konstrukcji wykorzystywanych np. w ogrodnictwie, a strefa z bezwarunkowym zakazem zabudowy nie będzie wykluczała lokowania tam upraw ogrodniczych w otwartej przestrzeni. W związku z tym, zarzut skarżącego o uniemożliwieniu rozwoju i dalszego prowadzenia gospodarstwa ogrodniczego nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym;
- c) żądanie skarżącego w sprawie przeznaczenia na cele rolne działki nr 98, do której nie ma tytułu prawnego, nie może być uwzględnione, ponieważ zaspokojenie oczekiwania skarżącego byłoby działaniem na szkodę jego sąsiada, poprzez odrzucenie wniosku właściciela działki nr 98 od lat zabiegającego o utrzymanie przeznaczenia swojej nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; uwaga w tej części jest bezprzedmiotowa.
5. Uwaga ujęta w wykazie uwag w poz. 5 została wniesiona jako skarga zbiorowa podpisana przez trzydzieści siedem osób fizycznych i jeden podmiot gospodarczy, w tym większość wpisów nieczytelnych bez możliwości ich pełnej identyfikacji – z niustalonym tytułem prawnym do działek nr 75/2, 75/3, 75/5, 75/6 (nie występujących w aktualnej ewidencji gruntów), 75/8 i 79 w obrębie nr 5 m. Gryfino.
- 1) Treść uwagi – skarżący wnosili o:
- wykreślenie ustaleń z projektu zmiany studium umożliwiających lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, a w szczególności na działce nr 75/8,
  - przeznaczenie działek nr 75/2, 75/3, 75/5, 75/6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z towarzyszeniem usług lub zamiennie pod zabudowę pensjonatowo-hotelową, a działki nr 79 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - dotychczasowe powiązania komunikacyjne nowych terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U z terenami US, UT.
- 2) Rozstrzygnięcie – uwaga nieuwzględniona częściowo.
- 3) Uzasadnienie – uwaga jest bezprzedmiotowa:
- w części dotyczącej wnioskowanej zmiany przeznaczenia działek nr 75/2, 75/3, 75/5, 75/6, ponieważ działki o przywołanych numerach nie występują w aktualnej ewidencji gruntów, co uniemożliwia jednoznaczne określenie zakresu rzeczowego uwagi,
  - w części dotyczącej przeznaczenia działki nr 79 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ponieważ skarżący nie mają tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości; należy zauważyć, że właściciel nieruchomości, składając również skargę do niniejszego projektu zmiany studium w innej sprawie, nie kwestionował ustaleń projektu zmiany studium w odniesieniu do własnej działki,
  - w części dotyczącej proponowanych dodatkowych powiązań komunikacyjnych terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U z terenami US, UT, gdyż w studium nie określa się planowanych szczegółowych rozwiązań komunikacyjnych o charakterze lokalnym.
6. Uwaga ujęta w wykazie uwag w poz. 6 została wniesiona przez osobę fizyczną – z tytułem prawnym do działek nr 105 i 99 (dzierżawa) w obrębie nr 5 m. Gryfino oraz bez tytułu prawnego do

działki nr 98 w obrębie nr 5 m. Gryfino.

1) Treść uwagi – skarżący wnosił:

- a) sprzeciw wobec wprowadzenia stref z bezwarunkowym lub warunkowym zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne,
  - b) przeznaczenie działki na cele rolne nr 98,
  - c) o zachowanie istniejącej linii zabudowy na działce nr 99
- uważając, że przyjęte w projekcie zmiany studium ustalenia będą utrudniały lub uniemożliwiały dalsze prowadzenie gospodarstwa ogrodniczego.

2) Rozstrzygnięcie – uwaga nieuwzględniona.

3) Uzasadnienie:

- a) uwaga nie została uwzględniona w zakresie żądania wycofania się z wprowadzenia stref z bezwarunkowym lub warunkowym zakazem zabudowy ze względu na niekorzystne warunki geotechniczne, ponieważ wprowadzenie stref nie jest skutkiem prowadzonej polityki przestrzennej w tym rejonie miasta Gryfina, lecz wprost wynika z bezwzględnej konieczności uwzględnienia w planowanych rozstrzygnięciach planistycznych obiektywnych, naturalnych uwarunkowań przyrodniczych mających istotny wpływ na te rozstrzygnięcia; należy podkreślić, że strefa z warunkowym zakazem zabudowy nie będzie wykluczała możliwości lokalizacji obiektów o lekkiej konstrukcji wykorzystywanych np. w ogrodnictwie; w związku z tym, zarzut skarżącego o uniemożliwieniu rozwoju i dalszego prowadzenia gospodarstwa ogrodniczego nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym.
- b) uwaga jest bezprzedmiotowa w zakresie sprzeciwu skarżącego w kwestii przeznaczenia działki nr 98 na cele rolne, ponieważ skarżący nie ma tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, a także w części dotyczącej proponowanej linii zabudowy, gdyż w studium nie określa się jakichkolwiek linii zabudowy.

7. Uwaga ujęta w wykazie uwag w poz. 7 została wniesiona przez podmiot gospodarczy – z częściowym tytułem prawnym do działki nr 75/4 w obrębie nr 5 m. Gryfino oraz bez tytułu prawnego do działek nr 75/9, 75/10, 75/11, 75/14, 75/15, 75/16 w obrębie nr 5 m. Gryfino.

1) Treść uwagi – skarżący wnosił o zmianę przeznaczenia wymienionych obok nieruchomości i ustalenie dla nich funkcji usługowej (w tym usług handlu) jako dominującej.

2) Rozstrzygnięcie – uwaga nieuwzględniona.

3) Uzasadnienie – żądanie częściowego właściciela działki nr 75/4 w obr. nr 5 m. Gryfino, a także zgłaszającego swoje oczekiwanie w odniesieniu do działek nr 75/9, 75/10, 75/11, 75/14, 75/15, 75/16 w obr. nr 5 m. Gryfino polegające na zmianie przeznaczenia wymienionych nieruchomości i ustalenie dla nich funkcji usługowej (w tym usług handlu) jako dominującej – jest bezprzedmiotowe, ponieważ skarżący nie ma tytułu prawnego do działek nr 75/9, 75/10, 75/11, 75/14, 75/15, 75/16 w obr. nr 5 m. Gryfino, a parametry działki nr 75/4, do której skarżący ma ułamkowy tytuł prawny, wskazują na jej przeznaczenie wyłącznie na cele komunikacyjne – bez możliwości zabudowy jakimikolwiek obiektami kubaturowymi. Ponadto należy zauważyć, że właściciele działek nr 75/9, 75/10, 75/11, 75/14, 75/15, 75/16 w obr. nr 5 m. Gryfino (osoby fizyczne i władze powiatu gryfińskiego) nie wnieśli uwag do przedmiotowego projektu zmiany studium, co należy odczytywać jako akceptację zawartych w studium ustaleń w zakresie planowanych funkcji w granicach nieruchomości pozostających w ich dotychczasowym władaniu.

§ 3. 1. Do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino – w obrębie 5 miasta Gryfino, wyłożonego po raz drugi do publicz-

nego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, wniesiono jedną uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącymi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino nie uwzględnił uwagi właściciela działek nr 92 i 305 (dawniej nr 93/1 i 93/2) w obr. nr 5 m. Gryfino w częściach, które dotyczyły:

- a) przeprowadzenia analizy skutków ubocznych dla sąsiednich gospodarstw ogrodniczych z tytułu utrzymania funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 98,
- b) utrzymania w obowiązującym studium przeznaczenia działki nr 305 (dawniej nr 93/1 i 93/2) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM),
- c) honorowania decyzji administracyjnych wydawanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino oraz projektów dotyczących bezpośrednich zjazdów z ul. Łużyckiej na działki nr 94 i 95,
- d) przeznaczenia całych działek nr 92 i 305 (dawniej nr 93/1 i 93/2) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM),
- e) wskazania, dlaczego dotychczas możliwa jest budowa obiektów ogrodniczych na całej powierzchni gospodarstwa po uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Szczecinie,
- f) wyjaśnienia, w jakim celu wprowadza się strefy zakazu zabudowy,
- g) opracowania ekspertyzy wskazującej, iż na terenie znajdują się gatunki torfów negatywnie wpływających na konstrukcje budowli,
- h) wskazanie w projekcie, iż cały obszar objęty zmianą studium jest zabezpieczony wałem przeciwpowodziowym,
- i) zniesienie celowego uniemożliwienia sprzedaży własnych płodów rolnych na działce nr 305 (dawniej nr 93/1 i 93/2).

**§ 4.1.** Rada Miejska w Gryfinie rozstrzyga o nieuwzględnieniu w części uwagi wniesionej do projektu zmiany studium wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu, z niżej wymienionych powodów.

2. Żądanie dotyczące przeprowadzenia analizy skutków ubocznych dla sąsiednich gospodarstw ogrodniczych z tytułu utrzymania funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 98 nie może być uwzględnione, ponieważ funkcja zabudowy mieszkaniowej jest powszechnie uznawana za sposób zagospodarowania terenu, który nie wywołuje ujemnego wpływu na środowisko, w tym nie wpływa ujemnie na tereny przeznaczone na cele rolne. Nadto, w uzupełnieniu należałoby stwierdzić, że w obecnie obowiązującym studium cała działka nr 98 jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wprowadzanie jakichkolwiek ograniczeń w tym względzie, byłoby naruszeniem praw nabytych jej właściciela, który z kolei nie może wnosić jakichkolwiek zastrzeżeń do funkcjonujących w sąsiedztwie gospodarstw ogrodniczych, gdyż owe gospodarstwa już istniały w czasie podejmowania przez niego decyzji o osiedleniu się w tym miejscu.

3. Żądanie utrzymania w obowiązującym studium przeznaczenia działki nr 305 (dawniej nr 93/1 i 93/2) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) nie może być uwzględnione, ponieważ jest oparta na przesłankach niezgodnych ze stanem faktycznym. W obowiązującym studium (z 2008 r.) cała działka nr 305 (dawniej nr 93/1 i 93/2) jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe, a nie jak twierdzi skarżący, pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM). Dopiero w niniejszym projekcie zmiany studium, zgodnie z wnioskiem skarżącego, nastąpiła zmiana przeznaczenia działki nr 305 z dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej (MN) na zabudowę zagrodową (RM) na 96 % jej powierzchni, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu działki przylegającego do ul. Łużyckiej, który obecnie służy do obsługi komunikacyjnej trzech sąsiednich działek

(nr 94, 95 i 305). Zatem uwaga skarżącego niemal w całości jest bezprzedmiotowa. Natomiast oddalenie skargi dotyczy 4 % powierzchni wymienionej działki i jest motywowane racjonalnym rozwiązaniem problemu wspólnego dojazdu do kilku nieruchomości od strony ul. Łużyckiej.

4. Żądanie honorowania decyzji administracyjnych wydawanych przez Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino oraz projektów dotyczących bezpośrednich zjazdów z ul. Łużyckiej na działki nr 94 i 95 nie może być uwzględnione, ponieważ wydane decyzje o warunkach zabudowy dla zjazdów oraz wykonane projekty budowlane tych zjazdów jeszcze nie przesądzają o bezwzględnej powinności ich uwzględnienia w projekcie zmiany studium. Dokumentami rozstrzygającymi w tej sprawie byłyby wydane pozwolenia na budowę przedmiotowych inwestycji. Do czasu uzyskania przez skarżącego wymienionych dokumentów, nadal pozostają ważne argumenty, o których jest mowa w ust. 3.

5. Żądanie przeznaczenia całych działek nr 92 i 305 (dawniej nr 93/1 i 93/2) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) nie może być uwzględnione w odniesieniu do 34 % łącznej powierzchni tych działek, gdzie planowane są przedsięwzięcia melioracyjne i funkcjonuje wspólny zjazd od ul. Łużyckiej. Pełne uwzględnienie żądania skarżącego pozostawałoby w rażącej sprzeczności z podejmowanymi przez Gminę Gryfino staraniami inwestycyjnymi zmierzającymi do uregulowania stosunków wodnych w tym rejonie, a zwłaszcza zapobiegającym okresowym podtopieniom. Usunięcie wieloletnich zaniedbań w tym zakresie leży w interesie wielu mieszkańców ul. Łużyckiej, i w ten sposób ów problem można zaliczyć do problemu o znaczeniu ogólnospołecznym. Mając na uwadze naturalne ukształtowanie terenu, nieuniknione było wskazanie lokalizacji jednego z urządzeń melioracyjnych, a mianowicie zbiornika retencyjnego, częściowo w granicach działki nr 92 należącej do skarżącego. Uznanie sprzeciwu skarżącego w tej kwestii byłoby równoznaczne z zaniechaniem planowanych przedsięwzięć melioracyjnych i byłoby działaniem na szkodę lokalnej społeczności ul. Łużyckiej.

6. Spełnienie wskazania, dlaczego dotychczas możliwa jest budowa obiektów ogrodniczych na całej powierzchni gospodarstwa po uzgodnieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Szczecinie jest niewykonalne, ponieważ jakiegokolwiek odstępstwa od zakazu zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należą do wyłącznej kompetencji Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie (RZGW) i organowi sporządzającemu projekt zmiany studium nie są znane przesłanki takich rozstrzygnięć.

7. Żądanie wyjaśnienia, w jakim celu wprowadza się strefy zakazu zabudowy nie może być uwzględnione, ponieważ strefy zakazu zabudowy z tytułu obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego wynikają z przepisów odrębnych, a treść tekstowa i graficzna projektu zmiany studium została uzgodniona z RZGW. Natomiast ograniczenia w zabudowie ze względu na bardzo niekorzystne lub bardzo niekorzystne warunki geotechniczne wynikają z bezwzględnej konieczności uwzględnienia w planowanych rozstrzygnięciach planistycznych obiektywnych, naturalnych uwarunkowań przyrodniczych mających istotny wpływ na te rozstrzygnięcia.

8. Żądanie opracowania ekspertyzy wskazującej, iż na terenie znajdują się gatunki torfów negatywnie wpływających na konstrukcje budowli nie może być uwzględnione, ponieważ opracowanie ekofizjograficzne dla przedmiotowego projektu zmiany studium zostało sporządzone zgodnie z wymaganym zakresem określonym w przepisach odrębnych. Wymagania tam zawarte nie przewidują konieczności podania stopnia szkodliwości podłoża gruntowego na konstrukcje budowlane.

9. Żądanie wskazanie w projekcie, iż cały obszar objęty zmianą studium jest zabezpieczony wałem przeciwpowodziowym jest bezprzedmiotowe, ponieważ jest oparte na przesłankach niezgodnych ze stanem faktycznym. W części tekstowej i graficznej projektu zmiany studium jest mowa o zabezpieczeniu przeciwpowodziowym miasta Gryfino wałem przeciwpowodziowym klasy III o konstrukcji wału ziemnego i żelbetowych ścian przeciwpowodziowych, z jednoczesnym zachowaniem rygorów w zapewnieniu szczel-

ności i stabilności tego wału na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

10. Żądanie zniesienia celowego uniemożliwienia sprzedaży własnych produktów rolnych na działce nr 305 (dawniej nr 93/1 i 93/2) jest bezprzedmiotowe, ponieważ uregulowania w sprawie możliwości sprzedaży produktów rolnych, nie mogą być przedmiotem ustaleń jakichkolwiek dokumentów planistycznych, w tym niniejszym projekcie zmiany studium.