



## MIASTO PYRZYCE



### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PYRZYCE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ DZIAŁKI 94/6, OBREB 3 M. PYRZYCE

ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XXXVIII/289/21  
RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH Z DNIA 24 CZERWCA 2021 ROKU

TEKST PLANU

OPRACOWAŁA:  
mgr inż. arch. Iwona Mieloch  
upr. urbanistyczne na podstawie art. 5  
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**UCHWAŁA NR ...../...../.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH**  
**Z DNIA ...WRZEŚNIA 2022 R.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu obejmującego część działki 94/6, obręb 3 m. Pyrzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Pyrzycach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia Ogólne**

**§ 1**

1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVIII/289/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 czerwca 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu obejmującego część działki 94/6, obręb 3 m. Pyrzyce, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 r. (z późniejszymi zmianami), uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu obejmującego część działki 94/6, obręb 3 m. Pyrzyce, zwany dalej „planem”.
2. Granice obszaru objętego planem, o łącznej powierzchni ok. 0,0579 ha, przedstawiono na rysunku planu w skali 1:500, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
3. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu - sporządzony w skali 1:500, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

**§ 2**

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren obiektów i urządzeń ciepłowniczych oznaczony symbolem **C**;
- 2) teren dróg publicznych – ciąg pieszy oznaczony symbolem **KP**;

**§ 3**

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszczają się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej

*Uchwala*

parteru: do 1,0 m; balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m; innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;

- 2) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się: poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe;
- 4) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym.

#### § 4

1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) wymiary;
  - 5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym;
  - 6) granica strefy ochronnej od terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, stanowią informacje.

#### § 5

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

#### § 6

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §10;
- 2) możliwość lokalizowania budynków przy granicy działki budowlanej;
- 3) stosowanie jednolitej kolorystyki dachów dla wszystkich budynków i obiektów realizowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

#### § 7

*W imieniu*

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji innych niż dopuszczonych w planie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających możliwość powstania poważnej awarii przemysłowej;
- 3) z uwagi na występowanie na całym obszarze objętym planem wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych – obowiązywanie ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 5) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosowanie nasadzeń drzew dopasowanych siedliskowo;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 8**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych stanowiący teren dróg publicznych – ciągu pieszego ustala się:

- 1) obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych;
- 2) ujednolicenie posadzek wykorzystywanych w budowie i modernizacji przestrzeni publicznej.

### **§ 9**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dla całego obszaru objętego planem znajdującego się:

- 1) na terenie górniczym – Wody Termalne „Pyrzyce” numer rejestru 5/1/50 (koncesja ważna do 12/31/2026);
- 2) w obszarze górniczym – Wody Termalne „Pyrzyce” numer rejestru 5/1/50 (koncesja ważna do 12/31/2026);
- 3) w granicach złoża – Wody Termalne „Pyrzyce” WT 7936

ustala się zakaz realizacji działań mogących negatywnie oddziaływać na złoża wód geotermalnych.

### **§ 10**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi.

*W mone*

## § 11

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych znajdujących się poza granicami opracowania planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenu C - nie mniej niż 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 6;
  - 3) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na każde 5 osób zatrudnionych.
  
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się:
    - a) lokalizację, rozbudowę, przebudowę i modernizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) granicę strefy ochronnej od terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, znajdującego się poza granicami opracowania planu,
    - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub na podstawie przepisów odrębnych,
    - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
    - g) zagospodarowanie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - h) odprowadzanie ścieków bytowo - gospodarczych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania:
      - na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji,
      - do kanalizacji deszczowej,
      - do rowów lub dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
    - j) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, parkingów i innych utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - k) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
    - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją i magazynowaniem energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,
    - c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

## § 12

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

*W. Konec*

W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu końca budowy.

### § 13

#### **Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu**

Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu: 0,01%.

### Rozdział 2

#### **Ustalenia Szczegółowe**

### § 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem C o powierzchni 0,04 ha:

1. Ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia ciepłownicze;
  - 2) lokalizację:
    - a) urządzeń i obiektów wykorzystujących wody geotermalne do celów produkcji ciepła i do celów zdrowotnych,
    - b) dojazdów, dojazdów i parkingów,
    - c) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej służących do obsługi terenu;
  - 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,8;
  - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 6) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków - nie wyżej niż 10,0 m,
    - b) dla budowli i urządzeń technologicznych - nie wyżej niż 15,0 m;
  - 7) geometria dachu: dowolna;
  - 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §11 ust. 1 pkt 2 i 3;
  - 9) dostęp do terenu zgodnie z §11 ust. 1 pkt 1.
2. Dopuszcza się:
  - 1) realizację urządzeń i obiektów wykorzystujących wody geotermalne do celów rekreacyjnych - teżnie;
  - 2) lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
  - 3) realizację kondygnacji podziemnej.

### § 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem KP o powierzchni 0,0158 ha ustala się:

- 1) lokalizację drogi publicznej – ciągu pieszego;
- 2) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym ścieżki rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu jako fragment planowego

*W. Kowale*

ciągu pieszego znajdującego się poza granicami opracowania planu.

### **Rozdział 3** **Ustalenia Końcowe**

#### **§ 16**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyce.

#### **§ 17**

1. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała nr VII/57/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 kwietnia 2015 r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego 3 miasta Pyrzyce oraz uchwała nr Uchwała Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 r w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - okolice Geotermii.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**BURMISTRZ**

*Marzena Wodzińska*

**MŁODSZY REFERENT**

*Natalia Milanowska*

Bez zastrzeżeń pod względem prawnym

*D. Półnacka*





UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR ...../2022  
RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH  
z dnia ... września 2022 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu obejmującego część działki 94/6, obręb 3 m. Pyrzyce**

**1. Wstęp**

Opracowanie dotyczy obszaru o powierzchni ok. 0,0579 ha. Stanowi on fragment działki nr 94/6 obręb 3 m. Pyrzyce zlokalizowanej w północno wschodniej części miasta Pyrzyce przy drodze powiatowej nr 1606Z (ul. Ciepłowniczej). Od północy obszar opracowania graniczy i jednocześnie stanowi część użytkowania zakładu ciepłowniczego Geotermia Pyrzyce Sp. z o.o.. Przy wschodniej granicy opracowywanego obszaru znajduje się teren stacji redukcyjnej gazu oraz stacji bazowej telefonii komórkowej. Od południa natomiast usytuowany jest ciąg pieszo – jezdny, a od zachodniej granicy występują użytki wolne od zabudowy porośnięte roślinnością łąkową.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVIII/289/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 czerwca 2021 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu obejmującego część działki 94/6, obręb 3 m. Pyrzyce.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego Uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 roku, zmienionej uchwałą nr XII/156/11 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 2011 roku, następnie uchwałą nr XXVII/279/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 września 2012 r., a następnie uchwałą nr XXXI/337/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 20 grudnia 2012 r. a następnie uchwałą nr XVI/138/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 grudnia 2012 r. oraz zmienionej uchwałą nr XXX/211/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 04 grudnia 2020 r. analizowany obszar znajduje się na terenie lokalizacji ciepłowni geotermalnej z dopuszczeniem lokalizacji elektrowni fotowoltaicznej – zespołu paneli fotowoltaicznych oraz w strefie zagospodarowania turystyczno - balneologicznego.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

2.1. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane są wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Plan zawiera ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, stwarza również warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż audyt dla województwa zachodniopomorskiego nie został dotychczas sporządzony.

2.3. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Nie wymaga również uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar opracowania planu nie znajduje się w obszarze objętym ochroną środowiskową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu obejmującego część działki 94/6, obręb 3 m. Pyrzyce”.

- 2.4. Plan miejscowy nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego z uwagi na brak występowania obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków. Nie występują również strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.
- 2.5. Plan miejscowy spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej. Plan miejscowy uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową. Realizacja ustaleń planu odbywa się zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 2.6. Plan miejscowy z uwagi na projektowane przeznaczenie terenów z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń i obiektów wykorzystujących wody geotermalne do celów rekreacyjnych - tężnie może przynieść wymierne korzyści ekonomiczne zarówno dla gminy jak i osób prywatnych.
- 2.7. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów jak i potrzeby interesu publicznego.  
Ze względu na potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu następują zmiany w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar opracowania. Zmiany te dotyczą, zgodnie ze złożonym wnioskiem: umożliwienia lokalizacji urządzeń i obiektów wykorzystujących wody geotermalne do celów rekreacyjnych – tężnie na terenie obiektów i urządzeń ciepłowniczych. Dla opracowywanego obszaru wprowadzono również dodatkowe zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.  
Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikało z woli dostosowania zapisów planu zgodny z planami inwestycyjnymi ich właścicieli, umożliwiając dalszy rozwój terenu i jego racjonalne zagospodarowanie. Z wnioskami o zmianę przeznaczenia w obowiązującym planie miejscowym wystąpił, jak wyżej wspomniano, właściciel gruntów objętych opracowaniem.
- 2.8. Projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz organami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z w/w uzgodnieniami – projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 2.9. Poprzez odpowiednie zapisy planu, jak dopuszczenie na całym obszarze planu robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę do celów bytowych ustalono z sieci wodociągowej, a w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2.10. W procesie planistycznym zapewnia się możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
  - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Pyrzycach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 17 listopada 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do 21 grudnia 2021 r.

- b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Pyrzycach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 06 lipca 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od 14 lipca 2022 r. do 09 sierpnia 2022 r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (08 sierpnia 2022 r. o godz. 12.00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie nie krótszym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. do dnia 23 sierpnia 2022 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

### **3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu w ustawowym terminie wpłynęło 8 pism od instytucji oraz jeden wniosek od osób prywatnych – zakładu Geotermia Pyrzyce. Postulaty instytucji zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### **4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W miejscowym planie wyznacza się tereny inwestycyjne nieznacznie zmodyfikowane w porównaniu z obowiązującymi dla tego obszaru planami. Ustala się teren obiektów i urządzeń ciepłowniczych oraz teren dróg publicznych – ciąg pieszy.

### **5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1**

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego Uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 roku z późniejszymi zmianami.

Zgodnie z oceną aktualności Studium (...) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Pyrzyce) stwierdzono o aktualności studium z także o aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyjątkiem planów sporządzonych do roku 2003 r.. Przy czym należy zwrócić uwagę, iż ostatnia zmiana studium miasta i gminy dla tego terenu nastąpiła niedawno (2020 r.) z tego względu można stwierdzić, iż przeznaczenie terenu określone w ww. Studium jest zgodne z planowanym założeniem dla tego obszaru, i nie bada się jego aktualności.

### **6. Wpływa na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie w dłuższej perspektywie czasowej pozytywnie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla terenu obejmującego część działki 94/6, obręb 3 m. Pyrzyce”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów

zainwestowanych w sposób niewymierny dla prognozy finansowej da dodatni bilans dla gminy. W prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków dla gminy wynikających z poprawy zapisów w stosunku do obowiązującego planu, umożliwiające dalsze rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenów zgodnie z zamierzeniami i możliwościami inwestorów. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

## 7. Przebieg procedury planistycznej

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi. Burmistrz Pырzyce dokonał następujących czynności:

- a) ogłosił i obwieścił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- b) powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania
- c) rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez instytucje oraz osoby prywatne (dokładnie rozpatrzył również wnioski złożone przed i po terminie),
- d) sporządził projekt planu,
- e) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby sporządzenia miejscowego planu,
- f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- g) uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia,
- h) ogłosił i obwieścił o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- i) wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- j) z uwagi na brak wpłynięcia jakichkolwiek uwag – nie rozstrzygał o ich rozpatrzeniu,
- k) Przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pырzyce dla terenu obejmującego część działki 94/6, obręb 3 m. Pырzyce z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie odpowiednich rozwiązań inwestycyjnych usprawniających funkcjonowanie zakładu ciepłowniczego przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione

BURMISTRZ  
Marzena Podzińska