



Druk Nr 287/26

Projekt

**UCHWAŁA NR ...
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia ...**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Zabytkowej i Szkolnej w Pyrzycach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr III/15/24 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Zabytkowej i Szkolnej, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, przyjętego uchwałą Nr LXV/499/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 października 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Zabytkowej i Szkolnej w Pyrzycach.

**Rozdział I
Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych podczas konsultacji społecznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Ustala się następujące tereny elementarne:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**;

- 4) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) teren usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UH-UZ-US**;
- 6) teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;
- 7) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- 8) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- 9) teren garażu oznaczony na rysunku planu symbolem **KOG**.

Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - b) zasad kształtowania krajobrazu,
 - c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału,
 - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a także z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem **pkt. 1**;
- 3) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych wyłącznie pod ziemią;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych.

§ 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obszaru Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 38, decyzją znak KI.V.-0/17/55 z dnia 22 kwietnia 1955 r., w granicach której ochronie podlegają relikty historycznego zagospodarowania i zabudowy zachowane pod obecnym poziomem gruntu;
- 2) dla obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Pyrzyce nr 18 (AZP 36-08/159), w granicach której ochronie podlegają relikty historycznego zagospodarowania i zabudowy zachowane nad i pod obecnym poziomem gruntu;
- 3) wskazuje się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- a) dom mieszkalny – kamienica, zlokalizowany przy ulicy Szkolnej 32, działka nr ewid. 186/6 obręb 0008 Pyrzyce,
- b) dom mieszkalny – kamienica, zlokalizowany przy ulicy Szkolnej 38, działka nr ewid. 1902 obręb 0008 Pyrzyce;
- 4) dla obiektów, o których mowa w **pkt 3** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się stosowanie zewnętrznej termoizolacji za wyjątkiem elewacji posiadających elementy historycznego wystroju,
 - b) zakazuje się zmiany geometrii dachu, za wyjątkiem lokalizacji lukarn,
 - c) zakazuje się zmiany wymiarów i podziałów oraz umiejscowienia otworów okiennych i drzwiowych, zlokalizowanych na elewacji frontowej, za wyjątkiem przywrócenia układu historycznego,
 - d) nakazuje się stosowanie jednolitej stolarki okiennej w ramach jednego budynku;
- 5) w przypadku usunięcia obiektów z gminnej ewidencji zabytków ustalenia, o których mowa w **pkt 4** przestają obowiązywać.

§ 4. Pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, ustala się teren mieszkaniowo-usługowy.

§ 5. Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu granic udokumentowanego złoża wód termalnych „Pyrzyce”, a także obszaru górniczego i terenu górniczego wyznaczonych dla tego złoża.

§ 6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się utrzymanie dotychczasowych powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez tereny oznaczone symbolami **KDL** i **KR** oraz drogi przyległe do granic planu;
- 3) ustala się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie:
 - a) 1 na 1 budynek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 1 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
 - c) 1 na 1 lokal usługowy, z zastrzeżeniem lit. d;
 - d) 4 na każde 1000m kw. powierzchni użytkowej budynku na terenie oznaczonym symbolem **UE**;
- 4) nakazuje się wyznaczenie minimalnie 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 12 miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem **pkt 5**;
- 5) nakaz zawarty w **pkt 4** nie obowiązuje w momencie wyznaczenia mniej niż 5 miejsc do parkowania;
- 6) ustala się realizację miejsc od parkowania poza budynkami lub wewnątrz budynków.

§ 7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych zlokalizowanych na własnej działce;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;

- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

§ 8. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych lub w budynkach parterowych, z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,1;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 12m;
- 2) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia od 35° do 48°, z zastrzeżeniem **lit. b**;
 - b) dla budynków parterowych, częściach parterowych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych oraz garaży o kącie nachylenia do 45°;
 - c) w odcieniach brązu, czerwieni lub szarości.

§ 10. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 15m;
- 2) dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach brązu, czerwieni lub szarości.

§ 11. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w 1 kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 16m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 15° w odcieniach szarości.

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **3MW**, **4MW**.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 40%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 12m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 15° w odcieniach czerwieni.

§ 13. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się lokalizację usług, z zastrzeżeniem **pkt. 3**;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 14m;
- 2) dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach czerwieni.

§ 14. 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację usług, z zastrzeżeniem **pkt. 2**;

- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych w budynkach o dominującej funkcji usługowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 40%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 12m;
- 2) dachy o kącie nachylenia od 35° do 45° w odcieniach brązu, czerwieni lub szarości.

§ 15. 1. Ustala się usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UH-UZ-US**.

2. Ustala się lokalizację:

- 1) usług handlu;
- 2) usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 3) usług sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 60%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 5%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 6m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 15° w odcieniach szarości.

§ 16. 1. Ustala się teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**.

2. Ustala się lokalizację usług edukacji.

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 25%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 5%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 9m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 15° w odcieniach szarości.

§ 17. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 18. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;

- 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 19. 1. Ustala się teren garażu oznaczony na rysunku planu symbolem **KOG**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację garaży;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wyznaczenie miejsc do parkowania poza garażami;
 - b) lokalizację wiat ponad wyznaczonymi miejscami do parkowania.

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 70%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 5%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie 6m;
- 2) dachy o kącie nachylenia do 15° w odcieniach szarości.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 20. W granicach planu tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 50 poz. 1349);
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXVIII/283/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego 2021 r. poz. 3509).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Wnioskodawca:

Burmistrz Pyrzyc

Marzena Podzińska

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Pyrzycach

Paweł Retecki

Bez zastrzeżeń pod względem prawnym
Przemysław Słozowski

ADWOKAT

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia ...

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest szczegółowe określenie zasad zagospodarowania dla obszaru o powierzchni ok. 6 ha w zachodniej części historycznego miasta lokacyjnego.

Podstawę do rozpoczęcia procedury projektowej stanowi uchwała nr III/15/24 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Zabytkowej i Szkolnej. Przyjęte ustalenia nie stoją w sprzeczności z przesądzeniami kierunkowymi określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, przyjętym w formie ujednoliconej uchwałą nr LXV/499/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 października 2023 r. Uwzględniono także założenia i wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania.

W granicach planu ustala się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- teren usług handlu lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UH-UZ-US**;
- teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;
- teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**;
- teren garażu oznaczony na rysunku planu symbolem **KOG**.

Nie ustalono przy tym katalogów dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału, a także sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Należy jednak wskazać, że przyjęte ustalenia szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury
Przedmiotowy plan sankcjonuje dotychczasowy sposób przeznaczenia jako obszar mieszkaniowo-usługowy. Z racji tego, że przedmiotowy obszar podlega ochronie konserwatorskiej, wszelkie zapisy w tym zakresie wymagają ścisłej współpracy z konserwatorem zabytków.
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Ustalenia niniejszego planu miejscowego stanowią zasadniczą kontynuację rozwiązań przyjętych w dokumentach uchwałą XXXVI/421/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 50 poz. 1349) oraz uchwałą nr XXXVIII/283/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego 2021 r. poz. 3509). Zmianie podlegały wybrane szczegółowe zapisy dotyczące przeznaczenia oraz paramenty zagospodarowania. Należy mieć też na uwadze że uchwalony plan został sporządzony z uwzględnieniem wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe
Nie przewiduje się istotnego wpływu na walory krajobrazowe obszaru planu oraz jego otoczenia. Przyjęte przeznaczenia w szczególności parametry zagospodarowania, w tym dopuszczalna wysokości uniemożliwią powstanie dominant architektonicznych. Przedmiotowy obszar w znacznej części jest już zagospodarowany a ewentualne zmiany będą miały charakter uzupełniający w stosunku do istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
W planie ustalono strefę ochrony konserwatorskiej obszaru Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 38, decyzją znak KI.V.-0/17/55 z dnia 22 kwietnia 1955 r., w granicach której ochronie podlegają relikty historycznego zagospodarowania i zabudowy zachowane pod obecnym poziomem gruntu, a także strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Pyrzyce nr 18 (AZP 36-08/159), w granicach której nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin
Na obszarze planu nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody powołane na podstawie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.), a także zgodnie z ewidencją gruntów i budynków brak jest gruntów rolnych i leśnych. Natomiast przedmiotowy obszar znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych „Pyrzyce”, a także związanego z nim obszaru górniczego i terenu górniczego.
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami
Nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu związane z istniejącą infrastrukturą techniczną, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Realizacja projektowanych przedsięwzięć będzie się odbywać z uwzględnieniem przepisów dotyczących obiektów wymagających dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając przy tym ich specyfikę oraz wymagania konserwatorskie.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni
Przyjęte w planie mieszkaniowo-usługowe przeznaczenie stanowi zasadniczą kontynuację dotychczasowego, przez co nie wpłynie na zmianę atrakcyjności i wartości gruntów.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa
Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina Pyrzyce nie znajduje się w strefie nadgranicznej.

- 9) prawo własności
Zapisy planu nie powodują konieczności przejęcia gruntów na cele publiczne. Natomiast tereny **UE** i **KDL** znajdują się we władaniu podmiotów aktualnie realizujących takie cele.
- 10) potrzeby interesu publicznego
Plan uwzględnia potrzeby interesów prywatnych stanowiąc kontynuację dotychczasowej funkcji mieszkaniowo-usługowej i nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, przy czym może być realizowana wyłącznie dla obsługi określonych w planie przeznaczeń.
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej
Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawą 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* (Dz. U. z 2025 r. poz. 538). W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Pyrzyc wpłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone w sposób określony w wykazie wniosków. Natomiast podczas konsultacji społecznych nie wpłynęły żadne uwagi.
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych
Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego publikowano w formie ogłoszeń w prasie, na stronie internetowej BIP oraz stronie internetowej gminy oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.
- 14) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności
Plan umożliwia realizację urządzeń infrastruktury wodociągowej.
- 15) potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska
Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia należy przyjąć, że wystąpienie poważnych awarii nie będzie miało miejsca.
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji leśnej
Planowane przeznaczenia terenów nie uwzględniają możliwości kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji leśnej.
- 17) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań infrastrukturalnych i przyrodniczych, a także potrzeb rozwojowych gminy Pырzyce.

18) zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

19) wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Przyjęte zapisy planu nie wywołują konieczności realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zadań własnych gminy czy wykupu gruntów na cele publiczne. Zatem należy przyjąć, że przyjęcie dokumentu nie wpłynie na stan finansów gminy Pырzyce w tym zakresie.

BURMISTRZ

Marzena Podzińska