

**Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LV/454/09  
Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 listopada 2009r.**

w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyrzyce

**I. Opis stanu istniejącego oraz szczegółowe uwarunkowania terenów objętych zmianą Studium:**

**1aU)** Teren położony w centrum miasta, przy drodze krajowej nr 3, obejmujący plac Ratuszowy oraz budynek Urzędu Miasta. Obszar objęty ochroną konserwatorską w ramach obszaru Starego Miasta, wpisanego do rejestru zabytków.

W I edycji Studium teren przeznaczony pod tereny komunikacji z zieleńcami oraz usługi handlu i gastronomii.

**1bU)** Teren położony w Pyrzycach, na północ od starego miasta, przy drodze wojewódzkiej nr 106 do Starogardu Szczecińskiego. Jest to kwartał zabudowy, zawierający zabudowę usługową w postaci budynków służby zdrowia (przychodnia, były szpital i pogotowie ratunkowe), domu kultury oraz pawilonów handlowych o niskim standardzie. W północnej części obszaru znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o przemieszanych formach zabudowy. W południowej części zlokalizowany jest skwer z zadbaną zielenią parkową. Obszar znajduje się w zasięgu leja depresji eksploatacyjnej ujęcia wody WZ 6.

**1cM i 1cU)** Teren położony we wschodniej części Pyrzyc, przy drodze wojewódzkiej nr 122 do Dolic i Suchania, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Obszar częściowo zabudowany obiektami biurowo – magazynowymi byłego zakładu sadowniczego, obecnie użytkowane jako magazyny. Teren znajduje się w zasięgu leja depresji eksploatacyjnej ujęcia wody WZ5 oraz strefy zewnętrznej ochronnej ujęcia wody. Obszar złożony z gruntów ornych dobrych i średnich (klasy III i IV) oraz terenów zabudowanych i zadrzewionych.

**2US)** Teren położony w Obojnie, w sąsiedztwie zakładu hodowlano - nasienniczego. Obszar niezabudowany, zbudowany na gruntach ornych bardzo dobrych (klasy III). Znajduje się w zasięgu leja depresji eksploatacyjnej ujęcia wody WZ17. Na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne nr 259.

**3M)** Teren położony w południowo - wschodniej części Pyrzyc, przy drodze do Obromina. Obszar zbudowany na gruntach ornych bardzo dobrych i dobrych (klasy III i IV). Południowo – wschodni narożnik terenu znajduje się w strefie alimentacji wód powierzchniowych, spowodowanej brakiem izolacji podpowierzchniowej.

**4US)** Teren położony w Rzepnowie, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, przy drodze do Pyrzyc. Obszar zbudowany na gruntach ornych bardzo dobrych (klasy III).

**5aUS)** Teren położony w Żabowie, na południowo – wschodnim skraju wsi. Obszar o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu, wynikający z lokalizacji wyrobisk i byłej cegielni. Udokumentowano lokalizację 2 obszarów pagórków moreny czołowej oraz stanowiska archeologicznego nr 60. Zbudowany na gruntach ornych dobrych (w przewadze klasy IV).

**5bUS)** Teren zlokalizowany pomiędzy przydrożnymi zabudowaniami wsi Giżyn. Obszar zbudowany na gruntach ornych dobrych (klasy IV).

**5cUS)** Teren zlokalizowany nad Jeziolem Miedwie, na wschodnim skraju wsi Giżyn, przy drodze obsadzonej aleją drzew, prowadzącej od wsi do jeziora. W zmienianym

Studium północna część obszaru wskazana jako strefa zagospodarowania rekreacyjnego, a wsie Giżyn i Ostrowica jako potencjalne miejscowości agroturystyczne.

**6US)** Teren położony na zachodnim skraju wsi Stróżewo, przy drodze do Ryszewa, Obszar zbudowany na gruntach ornym średnich. W granicach terenu znajduje się stanowisko archeologiczne nr 145. W zmienianym Studium wskazano zalecenie nasadzenia szpaleru drzew przy drodze.

## **II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ – fragmenty wskazane na załączniku graficznym.**

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Zmienia się przeznaczenie terenów w obszarach objętych zmianą studium w następujący sposób:

1a) dla wskazanych terenów w obrębie miasta Pyrzyce, oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolami 1aU, 1bU i 1cU ustala się dominujące przeznaczenie terenu pod funkcje zabudowy usługowej.

1b) dla wskazanych terenów w obrębie miasta Pyrzyce, oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolami 1cM oraz 3M, ustala się dominujące przeznaczenie terenu pod funkcje zabudowy mieszkaniowej

1c) dla wskazanych terenów we wsi Obojno, Stróżewo, Rzepnowo, Żabów oraz Giżyn i Ostrowica, oznaczonych na rysunku zmiany Studium symbolami 2US, 4-6 US ustala się dominujące przeznaczenie terenu pod funkcję usług sportu i rekreacji.

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

2a) Na terenie oznaczonym symbolem 1aU :

- ustala się lokalizację oraz wykorzystanie istniejącej zabudowy na cele usługowe wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- wymaga się zagospodarowania terenu zielenią parkową i małą architekturą, urządzenia placu publicznego oraz parkingów,
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% powierzchni terenu;
- dopuszcza się komunikację wewnętrzną, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2b) Na terenie oznaczonym symbolem 1bU:

- dopuszcza się różny sposób zagospodarowania terenu: usługi, zieleń uporządkowana, zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- ustala się lokalizację zabudowy usługowej nieuciążliwej, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- oprócz terenów spełniających podstawową funkcję terenu, wskazuje się utrzymanie terenu parku w części oznaczonej na rysunku studium symbolem (z) - zieleń,
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 80% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10%;

- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2c) Na terenie oznaczonym symbolem 1cM:

- ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40%;
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodziną o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25%;
- funkcję usługową, w tym lokalizację nowej zabudowy, dopuszcza się w rejonie istniejącego zagospodarowania, o maksymalnej wysokości zabudowy 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 50% powierzchni działki budowlanej oraz powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 15%;
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy oddzielić oba typy zabudowy mieszkaniowej, poprzez wprowadzenie dróg, obszarów zieleni itp.,
- przy podziale nieruchomości na działki budowlane w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinym należy przyjąć minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1000m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2d) Na terenie oznaczonym symbolem 1cU:

- ustala się lokalizację zabudowy usługowej innej (nieuciążliwej), wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- dopuszcza się zabudowę o maksymalnej wysokości 3 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie przekraczającej 60% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 15%;
- przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy oddzielić zabudowę usługową od wprowadzanej sąsiednio zabudowy mieszkaniowej, poprzez wprowadzenie dróg, obszarów zieleni itp.,
- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2e) Na terenie oznaczonym symbolem 3M:

- ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi,
- dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych o funkcji obsługującej teren, jednak nie więcej niż na 20% powierzchni wydzielonego terenu
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu, o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, powierzchni zabudowy nie

przekraczającej 30% powierzchni działki budowlanej, o powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40%;

- przy podziale nieruchomości na działki budowlane należy przyjąć minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 1000m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2f) Na terenach oznaczonych symbolami 2US, 4US, 5bUS, 6US:

- ustala się lokalizację boisk sportowych i innych terenowych urządzeń sportowych oraz rekreacyjnych, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi
- dopuszcza się lokalizację obiektów pomocniczych w postaci szatni, zaplecza socjalno – bytowego, trybun, małej architektury,
- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

przy granicy z zakładem- wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy 2US

2g) Na terenie oznaczonym symbolem 5aUS:

- oprócz terenów spełniających podstawową funkcję terenu, wskazuje się utrzymanie terenu zieleni w części oznaczonej na rysunku studium symbolem (z) - zieleń,
- w północno – zachodnim narożniku terenu dopuszcza się zagospodarowanie funkcją mieszkaniowo – usługową,
- ustala się lokalizację strzelnicy sportowej, boisk sportowych, innych obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz obsługujących podstawową funkcję (np. punkty gastronomiczne) wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi
- dopuszcza się zabudowę związaną z przeznaczeniem terenu, o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe i powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30% powierzchni wyznaczonego terenu
- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

2h) Na terenie oznaczonym symbolem 5cUS:

- dopuszcza się urządzenie plaży wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami towarzyszącymi, przy zachowaniu wszelkich ograniczeń wynikających z ustanowionego terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody (patrz pkt 3b),
- oprócz obszaru spełniającego podstawową funkcję terenu, wskazuje się inny możliwy sposób zagospodarowania pozostałej części, oznaczony na rysunku studium symbolem (z) - zieleń,
- wprowadza się zakaz zabudowy,
- dopuszcza się zieleń, komunikację wewnętrzną, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.**

3a) Tereny oznaczone symbolami 5bUS i 5cUS objęte są:

- specjalnym obszarem ochrony „Natura 2000” – dyrektywa ptasia (typ J kod PLB320005),

- obszarem specjalnej ochrony „Natura 2000” – dyrektywa siedliskowa (kod PLH320006).

Jeziro Miedwie jest najniżej położonym spośród polskich jezior. Jest ono rezerwuarem wody pitnej dla Szczecina; prowadzi się na nim gospodarkę rybacką. Jezioro Miedwie otoczone jest ekstensywnie uprawianymi łąkami. Jest ostoją ptasią o randze europejskiej, objętą ochroną na mocy rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313 z późn. zmianami). Celem wyznaczenia tego obszaru jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonym stanie. Występuje tu co najmniej 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej.

Zagrożeniem dla tego obszaru są zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000. Jednakże jeżeli przemawiają za tym konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym, i wobec braku rozwiązań alternatywnych, wojewoda może zezwolić na realizację planu lub przedsięwzięcia, które mogą mieć negatywny wpływ na siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, zapewniając wykonanie kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura.

Ustawa przewiduje również tworzenie planów ochrony dla tego typu obszarów, w których powinny być zapisane pewne ograniczenia, chroniące przed użytkowaniem mogącym spowodować zanik określonego typu siedliska, zmniejszenie jego powierzchni czy zaburzenia jego struktury i funkcji. W takim planie mogą się znaleźć również następujące zalecenia ochronne:

- utrzymanie czystości wód stojących i zasilających zbiorniki;
- zakaz zabudowywania brzegów zbiorników wodnych;
- zakaz pozbawiania brzegów zabudowy roślinnej, wycinania szuwarów etc.
- zarybianie tylko gatunkami miejscowymi,
- ograniczenia w wykorzystaniu zbiorników dla celów rekreacyjnych i sportów motorowodnych, z równoczesnym promowaniem turystyki kwalifikowanej (żeglarstwo, kajakarstwo) i rozbudową infrastruktury turystycznej w wyznaczonych miejscach w celu minimalizacji zagrożeń;
- ograniczanie spływu nawozów i środków ochrony roślin z pól, m.in. poprzez wprowadzenie wokół wybranych zbiorników strefy zieleni wysokiej i krzewów o szerokości min. 50 m;
- promowanie w otoczeniu zbiorników ekstensywnych form zagospodarowania (ograniczony wypas zwierząt, rolnictwo drobnotowarowe, przerębowe użytkowanie lasów);
- wprowadzenie systemu monitoringu zbiorników objętych inwestycjami przynoszącymi dochód; zalecane finansowanie ze środków dochodobiorców.

Nad obszarem sprawuje nadzór Dyrektor Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry

3b) Tereny oznaczone symbolami 5aUS, 5bUS i 5cUS należą do obszaru ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej „Miedwie” z jeziora Miedwie w miejscowości Żelewo gmina Stare Czarnowo powiat gryfiński, zgodnie z Rozporządzeniem Nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 21 września 2005 roku (Dz. U. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80 poz. 1682)

Na mocy tego rozporządzenia, na wskazanym obszarze obowiązują pewne ograniczenia. Poniżej wskazano te zakazy, które mogą mieć zastosowanie przy przewidywanym sposobie zagospodarowania:

- wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi z wyjątkiem:
  - oczyszczonych wód opadowych i roztopowych,
  - oczyszczonych ścieków pochodzących z urządzeń do uzdatniania wody podziemnej;
- rolnicze wykorzystanie ścieków;
- składowanie odpadów promieniotwórczych;
- stosowanie nawozów płynnych w nawożeniu użytków zielonych oraz stosowanie pozostałych nawozów:
  - na gruntach ornym w dawkach przekraczających zalecane przez Stacje Chemiczno-Rolnicze dawki podstawowe dla danej rośliny uprawnej,
  - na użytkach zielonych powyżej 60 kg N/ha w ciągu roku;
- stosowanie środków ochrony roślin za wyjątkiem środków dopuszczonych do stosowania w strefie ochrony pośredniej źródeł i ujęć wody, wymienionych w rejestrze środków ochrony roślin dopuszczonych do obrotu i stosowania, prowadzonym przez Ministerstwo właściwe do spraw rolnictwa;
- urządzenie pastwisk w pasie 50m od linii brzegowej jezior;
- pojenie i pławienie zwierząt w jeziorach, ciekach naturalnych i kanałach;
- lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- mycie samochodów poza myjniami samochodowymi;
- używanie sprzętu agrolotniczego do przeprowadzania zabiegów rolniczych;
- urządzenie przyzmyk kiszonkowych oraz składowanie obornika bezpośrednio na gruncie;
- wydobywanie żwiru, piasku, torfu a także usuwanie roślin z wód lub linii brzegowej jeziora Miedwie;
- chów lub hodowla ryb łososiowatych w stawach hodowlanych za wyjątkiem siei i sielawy;
- lokalizowanie budownictwa turystycznego w odległości mniejszej niż 50m od linii brzegowej jeziora Miedwie;
- wykonywanie robót melioracyjnych polegających na obniżaniu poziomu wód gruntowych na obszarach występowania gruntów hydrogenicznych;
- usuwanie drzew w odległości 50m od linii brzegowej jeziora Miedwie z wyjątkiem przypadków zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, zabiegów pielęgnacyjnych i utrzymaniem urządzeń wodnych;
- usuwanie roślin wodnych z koryt cieków naturalnych i kanałów w czasie trwania sezonu wegetacyjnego;

- użytkowanie pojazdów wodnych o napędzie spalinowym, z wyjątkiem pojazdów podmiotów uprawnionych do rybactwa, służb ratowniczych, organów kontrolnych i właściciela wody, wykonujących czynności służbowe;
- lokalizowanie pomostów poza odcinkami linii brzegowej jeziora Miedwie, na których nie występują przybrzeżne trzciniowiska;
- urządzenie obozowisk oraz kąpielisk poza terenami uzbrojonymi w sieć kanalizacyjną lub w zbiorniki służące do czasowego gromadzenia ścieków.

3c) Ochroną krajobrazu należy objąć zieleni zlokalizowaną w terenie 1aU, kształtującą przestrzeń publiczną pomiędzy Kościołem a Ratuszem, w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, w odniesieniu do przywrócenia historycznego zagospodarowania.

3d) Teren parowu po wyrobisku w obszarze 5aUS w Żabowie proponuje się objąć formą ochrony – użytek ekologiczny, z uwagi na to, że pełni on rolę śródpolnej ostoi bezkręgowców, ptaków i ssaków.

3e) Na terenie 3M, z uwagi na brak izolacji odpowierzchniowej, w wyznaczonej strefie alimentacji warstw użytkowych wód, wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich ognisk zanieczyszczeń odpowierzchniowych

3f) Na terenach 1bU, 2US, w wyniku potrzeby ochrony wód podziemnych na terenie gminy, w granicach wyznaczonych lejów depresji eksploatacyjnej, wprowadza się zakaz wykonywania kolejnych studni.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

4a) Teren oznaczony symbolem 1aU znajduje się w obszarze Starego Miasta wpisanym do rejestru zabytków pod nr 38 i objęty jest zasadami ochrony wynikającymi z przepisów odrębnych. W zagospodarowaniu placu wymaga się rewaloryzacji historycznej kompozycji.

4b) Na terenie oznaczonym symbolem 5cUS znajduje się stary trakt prowadzący do jeziora obsadzony aleją drzew. Obejmuje się go ochroną i wprowadza się wymóg zachowania wraz z uzupełnianiem ubytków tymi samymi lub podobnymi gatunkami drzew.

4c) W związku z wyznaczeniem stref ochrony stanowisk archeologicznych na terenach 2US (AZP: 36-09/22), 5aUS (AZP: 35-08/46) i 6US (AZP: 36-09/86) wprowadza się zasady ochrony, określone w przepisach odrębnych.

#### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

5a) Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących dróg:

- terenu 1aU z ulicy 1 Maja (obecnie drogi krajowej nr 3, która docelowo ma przebiegać obwodnicą),

- terenu 1bU z ulicy Jana Pawła II, Starogardzkiej (drogi wojewódzkiej nr 106 do Starogardu Szcz.) i Wojska Polskiego,
- terenu 1cM i 1cU z ulicy Warszawskiej (drogi wojewódzkiej nr 122 do Dolic i Suchania),
- terenu 2US z drogi gminnej łączącej Obojno z Pyrzycami,
- terenu 3M z ulicy Czerwonomłyńskiej (drogi do Obromina),
- terenu 4US z drogi gminnej łączącej Rzepnowo z Pyrzycami,
- terenu 5aUS z przyległej drogi,
- terenu 5bUS z przyległej drogi,
- terenu 5cUS z przyległej drogi,
- terenu 6US z drogi gminnej łączącej Stróżewo z Ryszewem;

5b) na terenach zabudowy mieszkaniowej 1cM, 1cU i 3M, W planie miejscowym należy określić zasady obsługi komunikacyjnej drogami dojazdowymi i wewnętrznymi.

5c) Według koncepcji krajowych i regionalnych tras rowerowych dla województwa zachodniopomorskiego przewiduje się poprowadzenie szlaku rowerowego o znaczeniu regionalnym drogą (Aleja Wykupiona) w sąsiedztwie terenu 5aUS oraz drogą (Aleja Pomnikowa) przyległą do terenu 5bUS.

Natomiast według Planu Zagospodarowania Województwa Zachodniopomorskiego z 2002 roku w sąsiedztwie terenu 4US przewiduje się przebieg rowerowej Trasy Tysiąca Jezior.

## **6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

6a) Przy terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz rozwoju funkcji usług sportu 5aUS, 5bUS i 5cUS ustala się rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej, umożliwiającej odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się, jako rozwiązanie przejściowe, lecz tylko do czasu zrealizowania sanitarnej kanalizacji zbiorczej, odprowadzenie ścieków do szczelnych osadników bezodpływowych i ich wywóz do oczyszczalni ścieków.

Przy terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej ustala się również rozbudowę sieci wodociągowej oraz elektroenergetycznej.

6b) W planach miejscowych należy ustalić szczegółowe zasady obsługi terenów w systemy infrastruktury technicznej. W ustaleniach należy również przewidzieć ochronę wód podziemnych .

6d) Utrzymuje się pozostałe kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej dla wskazanych obszarów, określone w Studium z 2000 r.

## **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

7a) Na terenie 1aU znajduje się budynek Ratusza, który jako siedziba administracji samorządowej jest inwestycją celu publicznego,

7b) Na terenie 1bU przewiduje się lokalizację szkoły muzycznej, która jako szkoła publiczna jest inwestycją celu publicznego,

7c) Na terenach 2US, 4US, 5bUS, 5cUS i 6US przewiduje się lokalizację boisk i plaży, które jako terenowe obiekty sportowe są inwestycją celu publicznego

W wyznaczonych powyżej obszarach dopuszcza się również inwestycje inne niż celu publicznego o znaczeniu lokalnym



**8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym.**

W obszarze objętym zmianą Studium nie występują zadania o znaczeniu ponadlokalnym oraz zadania rządowe wpisane do rejestru programów, o których mowa w obowiązujących przepisach.

**9. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Zgodnie z zapisami działu III.

**10. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Zgodnie z zapisami działu III.

**11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Ustala się możliwość rolniczego wykorzystania terenów nieobjętych zagospodarowaniem związanym z przeznaczeniem wskazanym w pkt 1.

**12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.**

Ustala się strefę zalewową dla wody stuletniej przy przepływie maksymalnym rocznym o prawdopodobieństwie  $Q_{maxp1\%}$  w całym obszarze 5cUS.

Tereny te, w planie zagospodarowania przestrzennego należy wyłączyć z zabudowy (nie dotyczy to istniejących obiektów).

W obszarze objętym zmianą Studium nie zarejestrowano terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**Problematyki zawarte w art.10, ust.2, pkt. 12, 13, 14, 15, 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie występują w obszarze opracowania.**

**III. ZMIANA PKT 13 „PRACE PLANISTYCZNE I DOKUMENTACYJNE” STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (w wersji z roku 2000)**

Niniejszy punkt otrzymuje następujące brzmienie:

**13a. Obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

W obszarze objętym Studium nie występują tereny wymagające obowiązkowego sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Wyróżnia się następujące obszary przestrzeni publicznych na terenie miasta Pырzyce:

- Obszar od Ratusza do otoczenia kościoła farnego, wraz z Placem Ratuszowym,
- Obszar murów i wałów starego miasta,
- Obszar przy ul. Warszawskiej – miejsce chrztu Pырzyczan,
- Obszar grodziska i podgrodzia.

**13b. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Propozycje dotyczące opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o analizę aktualności propozycji zapisanych w zmieniającym Studium oraz na podstawie analizy zgodności wniosków zgłoszonych przez inwestorów i władze miasta.

- 1) Według propozycji zawartych w opracowaniu „Krajobraz kulturowy” – przewiduje się opracowanie planu miejscowego dla następujących obszarów:
  - a) Pырzyce w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - b) Brzesko,
  - c) Brzeziny,
  - d) Letniny,
  - e) Młyny,
  - f) Nieborowo
  - g) Nowielin, w szczególności projekt zespołu dworko-parkowego,
  - h) Obromino,
  - i) Ryszewko,
  - j) Ryszewo, w tym program rewaloryzacji układu zabudowy,
  - k) Turze;
- 2) Z uwagi na objęcie terenu formami ochrony przyrody postuluje się o sporządzenie planów miejscowych dla terenu w otoczeniu jeziora Miedwie, objętego ochroną Natura 2000,
- 3) Z uwagi na określenie terenów rozwojowych, proponuje się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów:
  - a) stref rozwoju gospodarczego i osadnictwa w mieście:
    - teren położony w północno-zachodnim rejonie miasta,
    - teren położony w południowo-zachodnim rejonie miasta,
    - teren położony w północno-wschodnim rejonie miasta.
  - b) stref rozwoju gospodarczego w rejonie wsi,
  - c) wsi o funkcji turystycznej (Giżyn, Lipki, Młyny, Ostrowice, Ryszewko, Turze) i terenów rekreacyjnych.

- 4) Z terenów objętych zmianą Studium, wyznaczonych na rysunku, wskazuje się obszary dla których pożądane jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - a) teren 1bU, z uwagi na pilną potrzebę zmiany zapisów obowiązującego planu i umożliwienie przystosowania istniejących budynków do nowej funkcji,
  - b) teren 1cM i 1cU, z uwagi na potrzebę szczegółowego określenia zasad zagospodarowania tego terenu pod funkcje mieszkaniowe i towarzyszące,
  - c) teren 3M, z uwagi na potrzebę szczegółowego określenia zasad zagospodarowania tego terenu pod funkcje mieszkaniowe i towarzyszące,
- 5) W przypadku opracowywania planów miejscowych dla terenów 2US – 6US, będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTENZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Zakres przyjętych w zmianie studium ustaleń obejmuje zgodnie z podjętą w tej sprawie uchwałą nr XXIII/92/07 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 6 sierpnia 2008 Rady Miejskiej:

- 1) zmianę w wybranych strefach funkcjonalnych,
- 2) aktualizację ustaleń dotyczących obszarów, na których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Potrzeba wprowadzenia zmian w rozdziale 13 dotyczącym obszarów, na których istnieje obowiązek sporządzenia planów miejscowych, wynika z analizy możliwości podjęcia działań w tych zakresie przez gminę. I edycja Studium narzuca obowiązek sporządzania planów w wielu obszarach, co nie zgodne z obecnymi potrzebami gminy. Z tego powodu ogranicza się wskazania obszarów obowiązkowo wymagających sporządzenia planu, formułując zalecenia w tym zakresie.

W związku z potrzebą uwzględnienia nowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy i uzupełnienia przyjętego w I edycji studium jego układu przestrzennego o nowe tereny, wskazane do zainwestowania (lub zmiany ustalonej dla nich funkcji), wskazuje się w zmianie studium na wprowadzenie następujących nowych zadań lub innej formy zainwestowania terenów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1aU , 1bU oraz 1cU, jako tereny zabudowy usługowej, w szerokim zakresie.
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 1cM oraz 3M, jako tereny zabudowy mieszkaniowej
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami 2US, 4-6 US jako tereny usług sportu i rekreacji.

Wyżej wymienione uzupełnienia nie naruszają generalnych zasad rozwoju przestrzennego miasta, przyjętego w I edycji studium i stanowią uzupełnienie jego układu przestrzennego. Przy określaniu zasad rozwoju przestrzennego w/w jednostek, określonych w dziale I, kierowano się utrzymaniem w maksymalnym stopniu zasad, jakie określone zostały w I edycji studium.