

**ANALIZA**  
**dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego**  
**w centralnej części miasta Pyrzyce**

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), przed podjęciem uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Pyrzyce wykonał analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.

W dniu 10 kwietnia 2024 r. wpłynął wniosek złożony przez Studio A4 z siedzibą w Szczecinie (ul. Wojska Polskiego 20. 70-470 Szczecin) reprezentujący Parafię Rzymskokatolicką pw. Św. Ottona w Pyrzycach, w sprawie podjęcia inicjatywy uchwałodawczej dotyczącej przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr ewid. 63, 75/1, 162, 150/2, 158/4 położonych w obrębie geodezyjnym Pyrzyce – 8.

**1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Analizowany obszar zajmuje powierzchnię ok. 0,64 ha, położony jest w obrębie geodezyjnym nr 8 – Pyrzyce w centralnej części miasta, w rejonie ulic: Plac Ratuszowy, Jana Kilińskiego oraz 1 Maja. Składają się na niego nieruchomości oznaczone nr ewid.: 63, 75/1, 162, 150/2, 158/4. W granicach obszaru objętego analizą (dz. nr ewid. 63) dominującym budynkiem jest Kościół Rzymskokatolicki pw. Wniebowzięcia NMP, który wpisany jest do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod nr A-1660 decyzją z dnia 30 lipca 1955 r., znak: KI-V-0/44/55, zgodnie z ustawą o z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U z 2022 r. poz. 840 ze zm.). Wszystkie ww. nieruchomości wskazane do objęcia uchwałą intencyjną stanowią własność Parafii Rzymskokatolickiej. Omawiany obszar zlokalizowany jest w granicach zwartej, historycznej zabudowy Starego Miasta Pyrzyce. Sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, usługami administracji (Plac Ratuszowy, Ratusz) oraz usługami handlu. Całość obszaru znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla nieruchomości w granicach proponowanych do objęcia uchwałą intencyjną obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 1Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/283/21 z dnia 24 czerwca 2021 r. Zmiana planu wynika m. in. z potrzeby przebudowy bryły kościoła – zakrystii, budowy budynku parafialnego na cele Centrum Młodzieży, wzniesienia zwieńczenia wieży wschodniej kościoła, przebudowy hełmu wieży zachodniej do formy harmonizującej z wieżą wschodnią, wprowadzenia funkcji wystawowo-muzealnej w poziomie poddaszy kościoła, a także z potrzeby zagospodarowania terenu wokół kościoła z podstawową funkcją sakralną oraz ekspozycyjno-widokową. Brak możliwości ingerencji w obecny kształt obiektu kościoła poprzez wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym

linie zabudowy po obrysie budynku, uniemożliwia ruch inwestycyjny w przestrzeni obiektu i terenu wokół kościoła.

Wniosek dotyczący zmiany planu, wystosowany przez Parafię Rzymskokatolicką pw. Św. Ottona w Pyrzycach, stanowi załącznik do niniejszej analizy.

Przyjęte wytyczne w aktualnie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyrzyce przyjętym w formie ujednoczonej uchwałą Nr LXV/499/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 października 2023 r. będą uwzględnione w planie miejscowym. Dla analizowanego obszaru obowiązują przeznaczenia kierunkowe: teren kultu religijnego oraz w niewielkiej części południowego obszaru - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

Nowy plan miejscowy zastąpi obecnie obowiązujący plan sporządzony w 2021 r. w granicach proponowanych do objęcia procedurą planistyczną. Określi przeznaczenia dla terenów wraz z parametrami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania, przy czym nie przewiduje się istotnych zmian funkcji poszczególnych terenów w stosunku do dotychczasowych ustaleń. Wszystkie zamierzenia będą realizowane w oparciu o pełen program badań archeologiczno-architektonicznych w uzgodnieniu z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.

W toku prac planistycznych zainteresowani będą mieli możliwość zgłoszenia wniosków na etapie przedprojektowym oraz wypowiedzenia się na temat rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu miejscowego, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Jednocześnie zapadną rozstrzygnięcia co do uwzględnienia propozycji rozwiązań zgłoszonych we wniosku z 10 kwietnia 2024 r.

## **2. Zakres prac planistycznych**

Zakres prac planistycznych wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. 2404), stosownie do zamierzeń i przewidywanych rozwiązań, a także występujących uwarunkowań.

Ustalenia planu miejscowego dotyczyć będą w szczególności: przeznaczenia terenów, zasad kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Rysunek zostanie sporządzony na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W związku z powyższym Burmistrz Pyrzyc uznaje za zasadne przystąpienie do prac nad nowym planem miejscowym w zakresie ww. nieruchomości będących we władaniu Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. Ottona w Pyrzycach oraz rekomenduje Radzie Miejskiej w Pyrzycach podjęcie uchwały w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w centralnej części miasta Pyrzyce. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu.

W załączeniu kopia wniosku z dnia 10 kwietnia 2024 r.