

## **ANALIZA**

### **dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla obszaru położonego w rejonie ulic: Zabytkowej i Szkolnej**

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.

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

Analizowany obszar zajmuje powierzchnię ok. 6,4 ha, położony jest w obrębie geodezyjnym nr 8 – Pyrzyce w centralnej części miasta, w rejonie ulic: 2 Marca, Szkolnej, Zabytkowej, Krótkiej i Księcia Barnima I. Zlokalizowany jest w granicach zwartej, historycznej zabudowy Starego Miasta wokół dobrze zachowanych średniowiecznych murów miejskich. Całość analizowanego obszaru wpisana jest do rejestru zabytków oraz znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Dla części nieruchomości w granicach uchwały intencyjnej obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego uchwałą Nr XXXVI/421/01 z dnia 25 października 2001 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 1 Maja, 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 w/w dokumentów wynika z potrzeby generalnego uporządkowania ustaleń dla całego obszaru objętego analizą poprzez wypracowanie wspólnych zapisów dotyczących szeroko pojętego ładu przestrzennego oraz z uwagi na wniosek złożony przez osobę fizyczną w dniu 22 lutego 2023 r. do obowiązującego planu miejscowego przyjętego Uchwałą Nr XXXVIII/283/21 z dnia 24 czerwca 2021 r. dotyczący korekty lokalizacji linii zabudowy. Wniosek stanowi załącznik do niniejszej analizy.

Przyjęte wytyczne w aktualnie obowiązującym 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. będą uwzględnione w planie miejscowym. Dla analizowanego obszaru obowiązują przeznaczenia kierunkowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, teren zabudowy jednorodzinnej i usług, teren usług oświaty.

Nowy plan miejscowy zastąpi obecnie obowiązujące plany sporządzone w 2001 r. oraz 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. 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 22 lutego 2023 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 rekomenduje Radzie Miejskiej w Pyrzycach podjęcie uchwały w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce dla obszaru położonego w rejonie ulic: Zabytkowej i Szkolnej. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu.

W załączeniu kopia wniosku z dnia 22 lutego 2023 r.