

ANALIZA

dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych: Pyrzyce oraz Ryszewko w gminie 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.

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

1.1. Obszar objęty analizą:

Obszar objęty analizą składa się z czterech niegraniczących ze sobą terenów:

- teren nr I – działka nr 202/1 o. 9 m. Pyrzyce usytuowany w północnej części miasta Pyrzyce, o powierzchni 0,1519 ha;
- teren nr II – działka nr 169/2 o. 6 m. Pyrzyce usytuowany w północno-zachodniej części miasta Pyrzyce o powierzchni 0,0721 ha;
- teren nr III – działka nr 92 o. 8 m. Pyrzyce usytuowany w centralnej części miasta Pyrzyce, o powierzchni 0,0523 ha;
- teren nr IV – działka nr 245/8 o. Ryszewko usytuowany w północnej części gminy Pyrzyce o powierzchni 0,1239 ha;
- teren nr V – działka nr 89/2 o. 6 m. Pyrzyce usytuowany w północno-zachodniej części miasta Pyrzyce, o powierzchni 0,0718 ha.

1.2. Stan istniejący i projektowane przeznaczenie:

Obszar, dla którego ma być sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi zgodnie z wypisem z rejestru gruntów:

- teren nr 1 – użytek gruntowy B – działka przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (5.MN) oraz usługowej (3.U) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek w rejonie ulicy Stargardzkiej w Pyrzycach (Uchwała Nr LIV/466/18 z dnia 27.09.2018r.); w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce przyjęto kierunek usług centrotwórczych i zabudowy śródmiejskiej; obecnie na części nieruchomości zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynek usługowy; projektowane przeznaczenie to: teren zabudowy mieszkaniowej i usług;
- teren nr II – użytek gruntowy B – działka w części przeznaczona jest pod teren działalności usługowo - rzemieślniczej (C7aUR) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce dotyczących terenów miasta Pyrzyce oraz miejscowości Brzezin i Krzemlin (Uchwała Nr XXV/293/2000

z dnia 30.11.2000 r.), natomiast w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce część tej nieruchomości wskazuje na kierunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, a część usług i produkcji; obecnie część budynku wykorzystywana jest pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną; projektowane przeznaczenie to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren usługowy;

- teren nr III – użytek gruntowy B – działka przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (44a.MN/U) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach (Uchwała Nr XXXVIII/283/21 z dnia 24.06.2021r.); w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce wskazano kierunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; obecnie zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny, projektowane to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- teren nr IV – użytek gruntowy B - działka przeznaczona pod teren zabudowy usługowej i produkcyjnej (C 25 U/P) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce – WSIE (Uchwała Nr XXX/336/01 z 29.03.2001 r.); w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce wskazano kierunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; obecnie zlokalizowany jest budynek usługowy – warsztat; projektowane przeznaczenie to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- teren nr V – użytek gruntowy B – działka przeznaczona pod teren usług administracji (B 25a UA) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce dotyczących terenów miasta Pyrzyce oraz miejscowości Brzezin i Krzemlin (Uchwała Nr XXV/293/2000 z dnia 30.11.2000 r.); w obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce wskazano kierunek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług; obecnie budynek wykorzystywany pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną; projektowane przeznaczenie to teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zmiana w/w dokumentów wynika z potrzeby generalnego uporządkowania ustaleń dla wszystkich obszarów objętych analizą poprzez wypracowanie zapisów dotyczących szeroko pojętego ładu przestrzennego oraz z uwagi na wnioski złożone przez osoby fizyczne do ww. obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wnioski stanowią załączniki do niniejszej analizy.

Przyjęte kierunki 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 zapisach planu miejscowego.

Nowy plan miejscowy zastąpi obecnie obowiązujące plany w granicach proponowanych do objęcia procedurą planistyczną. Określi przeznaczenia dla terenów wraz z parametrami dotyczącymi zabudowy i zagospodarowania, przy czym dla kilku obszarów przewiduje się zmianę funkcji poszczególnych terenów w stosunku do dotychczasowych ustaleń. Zmiany będą miały jednak charakter wybiórczy o małej skali modyfikacji, w dużej części sankcjonujący aktualne zagospodarowanie.

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 wnioskach do zmiany planów miejscowych.

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. Rysunki stanowiące załączniki graficzne do uchwały zostaną sporządzone na podkładach mapowych w odpowiedniej skali, pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

W związku z powyższym Burmistrz Pyrzyce rekomenduje Radzie Miejskiej w Pyrzycach podjęcie uchwały w sprawie przestąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych: Pyrzyce oraz Ryszewko w gminie Pyrzyce. Umożliwi to rozpoczęcie procedury planistycznej, natomiast samo uchwalenie planu miejscowego umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenu.

W załączeniu kopia wniosku z dnia 22 lutego 2022 r.