

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych: Pyrzyce oraz Ryszewko w gminie Pyrzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r. poz. 609) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), Rada Miejska w Pyrzycach uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych: Pyrzyce oraz Ryszewko w gminie Pyrzyce.

§ 2. Granice obszaru objętego miejscowym planem określają załączniki graficzne: Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 stanowiące integralną część niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc .

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wnioskodawca:

Burmistrz Pyrzyc

Marzena Podzińska

Przewodniczący Rady

Paweł Chyt

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pyrzycach

z dnia

1. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Przed podjęciem niniejszej uchwały, Burmistrz Pyrzyce, zgodnie z 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.), wykonał analizy uzasadniające przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych, w efekcie których stwierdzono, co następuje.

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 ujednoczonej 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.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z wnioskami wynikającymi z analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, podjęcie niniejszej uchwały uznać należy za uzasadnione.