

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zainicjowany Uchwałą Nr XIX/182/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 17. marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje zurbanizowany i zabudowany teren, o powierzchni 27.8637 ha, położony w centralnej części miasta Pyrzyce, w obrębie Starego Miasta. Jest to obszar o znaczących walorach kulturalnych z nagromadzeniem elementów podlegających ochronie konserwatorskiej, ujętych w wojewódzkim rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Znajdują się tu obiekty o funkcjach użyteczności publicznej, administracji publicznej, sakralnej oraz usługowej. Dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na obrzeżach od strony południowej i wschodniej występuje także budownictwo jednorodzinne. Terenom zabudowanym i ciągom komunikacyjnym towarzyszą tereny zieleni typu skwery, małe zieleńce, trawniki, przyuliczne szpalery drzew, zieleń urządzona. Południowe i wschodnie obrzeże obszaru mpzp obejmuje odcinek ciągu spacerowego wzdłuż wału otaczającego historyczne mury obronne miasta. Skarpy wału w południowej części są porośnięte wartościową aleją drzew w układzie dwurzędowym. Projekt planu uwzględnia przede wszystkim wnioski mieszkańców, aby umożliwić im zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania zabudowy usługowej i garażowej wybudowanej na podstawie wcześniej uzyskanych pozwoleń na budowę. Ustalono również wnioskowane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków zasady rewaloryzacji układu przestrzennego – architektonicznego miasta w nawiązaniu do jego historycznego planu. Przepisy dotyczące ochrony konserwatorskiej ustalono w zakresie nie powodującym ponoszenia przez gminę kosztów odszkodowawczych spowodowanych ograniczeniem prawa własności zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalające na racjonalne inwestowanie,
- b) uwzględniono wnioski indywidualne mieszkańców i użytkowników poszczególnych obiektów sankcjonujące dotychczasowy sposób użytkowania,
- c) uwzględniono wnioski inwestorów zabudowy usługowej w tym handlowej,
- d) uwzględniono sprzeczne oczekiwania mieszkańców określające zasady zachowania istniejącej urządzonej zieleni osiedlowej oraz lokalizacji miejsc postojowych,
- e) uwzględniono odtworzenie uliczki przymurnej oraz częściowe odtworzenie południowej pierzei rynkowej,
- f) ustalono zasady ochrony zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków,
- g) ustalono zasady obsługi komunikacyjnej i inżynierii technicznej.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest przez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego: w wielkości odpowiednio, w stosunku do przeznaczenia terenów pod zabudowę:
 - usługową – 15%
 - mieszkaniowo – usługową – 50%
 - mieszkaniową jednorodziną – 50%
 - mieszkaniową wielorodzinną – 50%
 - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości odpowiedniej do przeznaczenia terenów,
- b) architektoniczne:
 - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy:
 - mieszkaniowej – 16,0 m
 - usługowej – 15,0 m

Wielkości powyższe wynikają z istniejącego sposobu użytkowania terenu oraz parametrów istniejącej zabudowy.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Na obszarze objętym planem dominuje miejski krajobraz z zabudową usługową i mieszkaniową z towarzyszącymi terenami zieleni w strefie historycznej zabudowy Starego Miasta. Rozwiązanie urbanistyczne przyjęte po wojnie dla zagospodarowania terenu Starego Miasta spowodowało, iż historyczne rozplanowanie ulic stało się nieczytelne, co można uznać za dużą szkodę w krajobrazie kulturowym miasta.

Zachowanie walorów krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez:

- obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej na terenie objętym planem oraz utrzymanie powierzchni terenu zieleni urządzonej,
- wprowadzenie zasady zagospodarowania terenu niezabudowanego zielenią urządzoną,
- wprowadzenie obowiązku odtworzenia uliczki przymurnej oraz alei spacerowej u podstawy wałów obronnych,

Plan określa precyzyjne zasady kształtowania zabudowy zapobiegające dewastacji krajobrazu oraz warunki zachowania ładu i porządku przestrzennego, adekwatnie do panujących uwarunkowań ochrony walorów krajobrazowych.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się również obszary zagospodarowane do objęcia ochroną.

Uwzględniając walory zasobów środowiska terenu planu uwzględniono je w następujący sposób:

- w obrębie zieleni urządzonej od wewnętrznej i zewnętrznej strony wzdłuż murów obronnych wykluczono ingerencję inwestycyjną,
- w stosunku do innych terenów zadrzewionych oraz w pasach drogowych ustalono nakaz maksymalnego zachowania istniejącej zieleni.

Problem gospodarowania wodami i lasami w obszarze planu nie występuje.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu występują obiekty ujęte w wojewódzkim rejestrze zabytków i w gminnej ewidencji zabytków, a także strefy ochrony konserwatorskiej. Plan zapewnia ochronę elementów o znaczących walorach kulturowych, dzięki ich przedstawieniu na rysunku mpzp oraz ustaleniu stosownych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego w postaci szczegółowych warunków ochrony konserwatorskiej.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W projekcie planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono poprzez:

- w zakresie ochrony ppoż. – ustalenie linii rozgraniczających dróg umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników,
- w celu zabezpieczenia potrzeb osób niepełnosprawnych ustalono wymóg realizacji miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych. Skutki ekonomiczne realizacji planu przysporzą wpływy finansowe do budżetu gminy, głównie ze względu na własność gminną gruntów przeznaczonych pod funkcje usługowe. Przyjęte rozwiązania planistyczne stanowią najkorzystniejszy kompromis pomiędzy efektem gospodarczym, społecznym i przestrzennym.

2.7 Prawo własności

Ponad połowa terenu objętego planem stanowi grunty komunalne i Skarbu Państwa, niewielka część jest własnością osób prywatnych. Sytuacja ta powoduje brak konieczności wykupu terenu prywatnego na poszerzenie lub urządzenie dróg. Ze względu na wieloletnie zainwestowanie terenu zabudową mieszkaniową i usługową oraz obowiązujący plan uchwalony w 2000r. dla części terenu, nie ma podstaw do ustalenia renty planistycznej wyższej niż 0%, ponieważ wartość nieruchomości nie wzrośnie w związku z uchwaleniem planu.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne

w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza ze względu na centralne położenie terenu w obszarze miasta.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektyzowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w styczniu 2016 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej.

Plan został podjęty ze względu na zdezaktualizowanie się zapisów w obowiązującym planie, który obejmował wyodrębnione tereny nielicznych działek oraz w związku ze zmianą przepisów prawa. Zmianie uległy również oczekiwania społeczności lokalnej, która po upływie prawie dwudziestu lat od uchwalenia poprzedniej fragmentarycznej wersji planu precyzyjnie określa we wnioskach do planu swoje zamiary inwestycyjne a przede wszystkim konieczność zachowania istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej, którą plan przeznaczał do likwidacji.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu, wykazała że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan przyczyni się do:

- poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych,
- zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności w zakresie realizacji funkcji mieszkaniowej i usługowej
- rozwoju gospodarczego miasta i powstania nowych miejsc pracy,
- poprawy obsługi komunikacyjnej przez umożliwienie lokalizacji miejsc postojowych i w zakresie infrastruktury technicznej.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym gminy.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w drogach publicznych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną w drogach, do istniejących rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w drogach publicznych do kolektora sanitarnego położonego poza obszarem planu.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala plan kanalizacją deszczową grawitacyjno tłoczną w drogach, do kanalizacji deszczowej w obszarze i poza obszarem planu. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu, możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie w dniach:

- 1) od 16 sierpnia 2019 r. do 20 września 2019 r., odbyła się również 09 września 2019 r. dyskusja publiczna,
- 2) oraz po wprowadzeniu zmian w planie w konsekwencji braku zgody konserwatora wojewódzkiego na zamierzenia inwestycyjne na terenie działek 152 i 153/2, w dniach 16 sierpnia 2020 r. do 16 września 2020 r., w tym w dniu 14 września odbyła się dyskusja publiczna.

Zamieszczono także na stronie internetowej Urzędu gminy (BIP) zawiadomienia o terminach wyżej wymienionych punktów procedury.

2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” jak też „Opracowanie ekofizjograficzne” zostały przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia planu do wglądu publicznego, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem projektuje się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej, które mają zapewniony dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drogach publicznych.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zainwestowania terenu – o charakterze trwałym jak i wnioskowane zmiany w zakresie jego zagospodarowania. W rozstrzygnięciach planu nie podporządkowywano interesu prywatnego celom publicznym.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W obszarze objętym planem o zwartej w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej lokalizowanie nowej zabudowy może nastąpić jedynie poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zabudowa i zagospodarowanie terenów inwestycyjnych tworzy strukturę funkcjonalno – przestrzenną, o jednoznacznie określonych ustaleniach planu warunkach kształtowania formy zabudowy. Prawidłowe funkcjonowanie projektowanego zainwestowania zapewni rozbudowa układu dojazdów wewnętrznych. Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SU i KZP

zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce (Uchwała Nr XI/72/19 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30. maja 2019 r.). Studium przeznaczają tereny objęte planem pod zabudowę mieszkaniową, usługową i zieleń, dla których warunki zagospodarowania i zabudowy ustala omawiany plan.

Rozstrzygnięcia przestrzenne i prawne planu są zgodne z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 uchwalonej uchwałą Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które mogą być przedmiotem ustalenia opłaty planistycznej. Wzrostu wartości nieruchomości można oczekiwać w przypadku następujących terenów elementarnych: 1.MW/U, 2.MW/U, 3.U, 4.MW/U, 6.MW/U, 7.MW/U, 12.MW/U, 14.MW/U, 15.M/U, 18.MW/U, 19.U, 22.MW/U, 23.MZ, 29.MW/U, 34.MW/U, 35.MW/U, 36.MN, 37.UA, 40.UA, 41.KG, 44.MN/U, 44.aMN/U, 46.U, 47.MN, 48.MN, 49.MW, 54.U, 55.MW, 57.MN/U, które nie były objęte granicami poprzedniego planu uchwalonego w 2000r. Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości, a przekształcenia terenu wynikające z ustaleń zawartych w planie są korzystne dla właścicieli gruntów w tym przede wszystkim dla gminy Pyrzyce, która jest właścicielem większości powierzchni terenu planu.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt planu po dwukrotnym uzgodnieniach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w dniach:

1. 26.11.2018 r. do 31.12.2018 r.
2. 16.05.2019 r. do 11.06.2019 r.

wyłożony był do wglądu publicznego w dniach 16.08.2019 r. do 20.09.2019 r. Do wyłożonego projektu planu zostały wniesione uwagi do osób fizycznych i prawnych.

W dniu 28 listopada 2019 r. na sesji, na której wyznaczono uchwalenie planu, organ wykonawczy gminy sporządzający plan przedstawił radzie gminy projekt uchwały z listą nieuwzględnionych uwag, umieszczonych w Rozstrzygnięciu nr 3 załącznika do uchwały. Rada Miejska w głosowaniu indywidualnym każdej uwagi zadecydowała o ich uwzględnieniu – dla terenów elementarnych, oznaczonych symbolami: 25.U, 47.U, 48.U/KS, 49.MW, 50.ZU, 52.MN zgodnie z wolą osób zgłaszających swoje oczekiwania i żądania. Ponadto Rada Miejska wystąpiła z wnioskiem o wprowadzenie zmiany w tekście uchwały dotyczącej wielkości procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów elementarnych, oznaczonych symbolami: 20.Ppb/ZU i 31.ZU.

Po wprowadzeniu zmian w tekście uchwały planu, jak też w rysunku planu spełniających żądania autorów uwag wymienionych w Rozstrzygnięciu nr 3 załączonym do niniejszej uchwały, przedstawiono projekt planu do ponownego uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

9. Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem z 11 lutego 2020 r. odmówił uzgodnienia projektu miejscowego planu ustalając jednocześnie warunki jego uzgodnienia. Konserwator zabytków kwestionuje w treści uzasadnienia odmowy uzgodnienia wszystkich zmian dokonanych w ustaleniach planu, według życzeń właściciela terenu podtrzymanych decyzją Rady Miejskiej w Pyrzycach.

Sytuacja powyższa polegająca na konsekwentnym braku zgody Konserwatora zabytków na realizację zamierzeń właściciela terenu spowodowała niemożność uzyskania pozytywnego uzgodnienia WKZ-u, a tym samym brak możliwości uchwalenia planu.

W związku z powyższym władze gminy podjęły decyzję w porozumieniu z Konserwatorem zabytków (na spotkaniu w dniu 21 lutego 2020 r.) o wyłączeniu z obszaru objętego planem terenu spornych i konfliktowych działek nr 152 i 153/2, obręb 8, oznaczonych w planie symbolem 47.U i 48.U/KS.

Rozwiązanie powyższe pozwoli na uchwalenie planu dla pozostałego obszaru Starego miasta w Pyrzycach, nie wykluczając jednocześnie starań właściciela o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w drodze decyzji administracyjnej lub opracowania odrębnego planu dla terenu działek 152 i 153/2.

Po przesłaniu planu w marcu 2020 r. do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzyskano pozytywne uzgodnienie z dnia 02. kwietnia 2020 r. Niezwłocznie plan został przesłany do wyłożenia do wglądu publicznego, co niestety zostało udaremnione przez wybuch epidemii koronawirusa. Ponownie wyłożenie odbyło się w dniach 16 sierpnia 2020 r. do 16 września 2020 r., w tym 14. września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do wyłożonego do wglądu publicznego planu zostały wniesione uwagi od osób fizycznych i prawnych.

W dniu 29. października na sesji, na której wyznaczono uchwalenie planu organ wykonawczy gminy sporządzający plan przedstawił Radzie Miejskiej projekt uchwały z listą nieuwzględnionych uwag umieszczonych w rozstrzygnięciu (zał. nr 3) do uchwały, aby Rada Miejska w głosowaniu indywidualnym każdej uwagi mogła zadecydować o ich uwzględnieniu.