

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO PO RAZ DRUGI DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu planu miejscowego dla działek położonych w rejonie Starego Miasta w **Pyrzycach**, opracowanego wg uchwały Nr XIX/182/16 z dnia 17.03.2016 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia planu projektu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie rady gminy załącznik do uchwały Nr .....		U w a g i
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	2020.09.24	osoba fizyczna	żądanie włączenia do planu działek o numerach ewid. 152 i 153/2 obręb nr 8 na zasadach określonych w rozstrzygnięciach podjętych na sesji Rady Miejskiej w dniu 28.11.2019 r.	dz. 152 i 153/2 obręb nr 8	Teren obu działek położony poza obszarem planu		nie uwzględniono			W trakcie procedury uwzględniono wszystkie uwagi podjęte w rozstrzygnięciach na sesji Rady Miejskiej w dniu 28.11.2019 r. i przedstawiono do ponownego uzgodnienia Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków. Wszystkie wniesione zmiany w planie zgodnie z ww. uwagami uzyskały odmowę uzgodnienia. Konsekwentny brak zgody Konserwatora Zabytków na realizację zamierzeń właściciela terenu, uniemożliwiający uchwalenie planu dla całego terenu Starego Miasta spowodował decyzję władz gminy podjętą w porozumieniu z Konserwatorem Zabytków o wyłączeniu z obszaru objętego planem terenu spornych i konfliktowych działek nr 152 i 153/2 obręb 8.
2.	2020.09.30	osoba fizyczna	1) żądanie zlokalizowania na terenie 33.KP/ZU (ciągu pieszego – uliczki Przymurnej) miejsc postojowych	dz. 38/4 obręb nr 8 33.KP/ZU	przeznaczenie: teren ciągu pieszego – uliczka przymurna		nie uwzględniono			Teren w strefie A ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki ochrony wg §7 ust. 3 pkt 2 wykluczające lokalizację miejsc postojowych.
			2) uwaga dot. ustalenia w planie inwestycji dla 2 podmiotów jednocześnie: Gminy i Związku Wyznaniowego	dz. 158/4 i 63 obręb nr 8 23.U	przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową		nie uwzględniono		Teren dz. 158/4 i dz. 63 należy do związku wyznaniowego, a więc obiekt powstanie na terenie jednego właściciela.	
			3) kwestionowanie zasadności zabudowy w sąsiedztwie instytucji kościelnej, żądanie lokalizacji parkingu	dz. 158/4 i 63 obręb nr 8 23.U	przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową		nie uwzględniono		Przeznaczenie w planie ustalono zgodnie z wnioskiem do planu Związku Wyznaniowego.	
			4) żądanie przeznaczenia terenu 42.MW/U pod parking	dz. 167/3 obręb nr 8 42.MW/U	przeznaczenie terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami		nie uwzględniono		Teren w strefie A ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony wg §7 brak zgody Wojewódzkiego Konserwatora na lokalizację parkingu.	
3.	2020.10.01	osoba fizyczna	żądanie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej	dz. 2, 3, cz. 4, 47/1 obręb nr 8 47.MN, 48.MN, 49.MW, 55.MW	47.MN i 48.MN przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, 49.MW, 55.MW przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną		nie uwzględniono		Żądanie niezgodne z wnioskami właścicieli terenów i aktualnego sposobu użytkowania.	
4.	2020.09.29	jednostka organizacyjna	1) żądanie nie ustalania maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, albo ustalenie wielkości 65%	dz. nr 75/7, 164/2 obręb nr 8 25.U	maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%		nie uwzględniono		Uwagi mają charakter wniosków do planu, których termin składania minął w 2016 r. Obligatoryjna treść planu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wielkość powierzchni zabudowy uzgodniona w Wojewódzkim Konserwatorze.	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			2) uzupełnienie zapisu planu wg życzenia inwestora o: „w tym uzupełnienie zabudowy (w tym rozbudowa) w postaci tzw plomb”	dz. nr 75/7, 164/2 obręb nr 8 25.U	<b>Ustalenia ogólne</b> §7 ust. 2 pkt 2 lit.a): obowiązuje odtworzenie gabarytów historycznych zwartych pierzei na terenach niezabudowanych lub zdewaloryzowanych		nie uwzględniono			Obecny zapis w pełni wyczerpuje treść odnoszącą się w ustaleniach ogólnych do obszaru objętego planem.
			3) Zapis w planie dot. powierzchni biologicznie czynnej uzupełnić o słowa: „nie dotyczy działek 75/7 i 164/2”	dz. nr 75/7, 164/2 obręb nr 8 25.U	§ 34 ust. 3 pkt 3 – min. procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 15%		nie uwzględniono			Obligatoryjna treść planu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wielkość powierzchni biologicznie czynna uzgodniona w Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków.
			4) żądanie zmniejszenia wskaźnika ilości miejsc postojowych do poziomu 0,3 miejsca postojowego / 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej, jak dla działki nr 14	dz. nr 75/7, 164/2 obręb nr 8 25.U	Wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 5, z wyłączeniem terenu działek o numerach ewidencyjnych 14, 75/7 i 164/2 dla których ustala się 0,3 miejsca postojowego / 100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej.	uwzględniono				Dopisano do uwagi uwzględnionej w czasie poprzedniego wyłożenia planu, która dotyczyła działki nr 14.
5.	2020.09.30	jednostka organizacyjna	1) brak zgody na realizację drogi 69.KD.D na terenie części działki 74/2	dz. nr 74/2 obręb nr 8 69.KD.D	§ 77 ust. 1 pkt 2 przeznaczenie części terenu działki 74/2 pod drogę klasy dojazdowej		nie uwzględniono			W obowiązującym obecnym stanie prawnym wg planu z 2000 r. ( uchwała nr XXV/293/2000 z dnia 30.11.2000 r.) ta sama część terenu działki 74/2 jest identycznie przeznaczona pod drogę dojazdową (symbol w planie A20gK. Kupno działki 74/2 w 2017 r. nastąpiło zgodnie z przeznaczeniem terenu w obowiązującym planie z 2000 r. pod: A20aM,U – zabudowa mieszkaniowo usługowa., A20bU – zabudowa usługowa, A20gK – teren komunikacji, czyli droga dojazdowa
			2) sprzeciw dot. drogi 69.KD.D	dz. nr 74/2 obręb nr 8 69.KD.D	§ 77 ust. 1 pkt 2 przeznaczenie części terenu działki 74/2 pod drogę klasy dojazdowej		nie uwzględniono			Droga 69.KD.D w planie z 2000 r. na terenie działki 74/2 była oznaczona symbolem A20gK.
			3) żądanie zwiększenia powierzchni zabudowy	dz. nr 74/2 obręb nr 8 25.U	§ 34 ust. 3 pkt 2 max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki : 60%		nie uwzględniono			§ 6 ust. 1 pkt 7 i 8 przepisów planu pozwala na poddawanie remontom kapitalnym i przebudowie istniejące budynki <b>bez prawa powiększenia kubatury budynku</b> , w tym powierzchni zabudowy i wysokości budynku Dopuszcza się zwiększenie pow. istniejącej zabudowy o 5% pow. działki w celu termoizolacji lub budowy szybów windowych.
			4) żądanie wyjaśnienia definicji słów: kamienica i odrębny dla rozróżnienia konieczności pozornego zaznaczenia na elewacji innego budynku, czy też oddylatowany konstrukcyjnie inny budynek	dz. nr 74/2 obręb nr 8 25.U	§ 34 ust. 2 pkt 2 lit. b: dopuszcza się możliwość zabudowy parterów usługowo – handlowych w głębi wnętrza kwartału, poza obrysem budynków wyodrębnionych kamienic w zwartej pierzei ulicy 1 Maja § 34 ust. 3 pkt 6 lit. a: dopuszcza się jedynie zabudowę obrzeżną, zwartą odzwierciedlającą w elewacjach i dachach podział na odrębne kamienice o wysokości 3 kondygnacji, w tym 1 w poddaszu użytkowym	uwzględniono				Definicje zgodne ze słownikiem języka polskiego.
			5) żądanie zmiany, ustalonej w planie, ilości kondygnacji dla istniejącej zabudowy pawilonowej	dz. nr 74/2 obręb nr 8 25.U	§ 34 ust. 3 pkt 4: maksymalna wysokość zabudowy 15,0 m § 34 ust. 3 pkt 6 lit. a: dopuszcza się jedynie zabudowę obrzeżną zwartą odzwierciedlającą w elewacjach i dachach podział na odrębne kamienice o wysokości 3 kondygnacji, w tym 1 w poddaszu użytkowym		nie uwzględniono			Forma zabudowy określone w planie dla terenu 25.U to zabudowa obrzeżna zwarta tworząca ciąg wyodrębnionych kamienic, docelowa wysokość <b>nowej zabudowy</b> to 3 kondygnacje w tym 1 w poddaszu użytkowym. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem dopuszcza się remonty kapitalne i przebudowę istniejącej zabudowy, z zakazem powiększenia kubatury istniejących budynków.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			6) uwaga dot. budynków frontowych pierzei ulicy 1 Maja	dz. nr 74/2 obręb nr 8 25.U	§ 34 ust. 3 pkt 6 lit.d: minimalna szerokość elewacji od ulicy 1 Maja: 10,0 m	uwzględniono				
			7) w § 5 ust. 1 pkt 2 – dach stromy, to dach w którym połacie nachylone są pod kątem od 30° do 45°, a w § 34 ust. 1 pkt 7 lia. a (...) obowiązuje kąt nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°. W obecnie obowiązującym planie dach ma mieć nachylenie min. 30°	dz. nr 74/2 obręb nr 8 25.U	§ 34 ust. 3 pkt 7 lit. a: dach budynków powinien być symetryczny o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, w układzie kalenicowym (...)		nie uwzględniono			W obecnie obowiązującym planie z 2000 r. § 26 ust. 3 pkt 2 lit. b: dachy nowych budynków o jednakowym nachyleniu połaci głównych od 35° do 45°. Kąt od 35° do 45° jest ustalony dla terenu 25.U zaś definicja dachu stromego od 30° do 45° jest ustalona dla całego obszaru Starego Miasta objętego planem.
			8) żądanie wyjaśnienia definicji intensywności zabudowy	dz. nr 74/2 obręb nr 8 25.U			nie uwzględniono			Wyjaśnienie intensywności zabudowy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
			9) żądanie ustalenia możliwości wykorzystania istniejących obiektów	dz. nr 74/2 obręb nr 8 25.U	§ 34 ust. 3 pkt 6 lit b: przy wznoszeniu nowych budynków dopuszcza się wykorzystanie elementów budowlanych istniejących obiektów	uwzględniono				
6.	2020.10.01	jednostka organizacyjna	1) Inwestor poniósł koszty związane z opracowaniem projektu budowlanego rozbudowy obiektu o 800 m <sup>2</sup> powierzchni handlowej	dz. nr 74/2 obręb nr 8 25.U			nie uwzględniono			Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym działki 74/2 wg planu z 2000 r. § 26 ust. 2 (A20aMU) ustala się docelową likwidację istniejącego pawilonu handlowego oraz zakaz jego modernizacji, adaptacji i rozbudowy. Tym samym nie ma podstaw prawnych do zlecenia opracowania jakiegokolwiek projektu budowlanego, chyba że rozbiórki. W opracowywanym obecnie planie § 6 ust. 1 pkt 7 „dopuszcza się istniejące zainwestowanie i użytkowanie nie spełniające ustaleń planu do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie, bez prawa powiększania kubatury budynku, w tym powierzchni zabudowy oraz istniejącej wysokości budynków, za wyjątkiem pkt 8”
7.	2020.09.30	osoba fizyczna	1) żądanie ujednoczenia wskaźników powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i intensywności zabudowy	dz. nr 4 obręb nr 8 49.MW	§ 57 ust. 3 pkt 2 max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki 30% pkt 4 min. procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki 40% pkt 6 intensywność zabudowy (liczona do powierzchni działki – w tym przypadku równej powierzchni terenu)		nie uwzględniono			Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy upzp wszystkie wskaźniki ustalone są w odniesieniu do powierzchni terenu działki budowlanej (def. art. 2 pkt 12 ustawy).
			2) żądanie rozszerzenia przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową na działkę o powierzchni 4 000 m <sup>2</sup>		Teren o symbolu 49.MW o powierzchni 0,1435 ha przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.		nie uwzględniono		Brak zgody Konserwatora Zabytków. Teren w strefie A ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ochrony wg §7.	
			3) żądanie nieustalenia wysokości zabudowy – bez podania wartości		§ 57 ust. 1 pkt 5 Maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m		nie uwzględniono		Ustalenie wysokości to obowiązkowa treść planu (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury § 4 pkt 6)	
			4) żądanie usunięcia z przepisów planu ustalenia ilości kondygnacji				nie uwzględniono		Ustalenie wysokości to obowiązkowa treść planu dot. gabarytów obiektów (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy upzp)	
			5) żądanie usunięcia zakazu zabudowy cieków wodnych				nie uwzględniono		Powodem ustalenia jest zapobieżenie zabudowy cieków jakimkolwiek budynkiem.	
			6) wprowadzenie ustaleń umożliwiających powiększenie terenu 49.MW o fragment terenu 50.ZU, aby zlokalizować dodatkowe miejsca postojowe		Zgodnie z rysunkiem planu uwzględniono powiększenie terenu od granicy działki w kierunku wschodnim o 5,0 m i od granicy południowej wzdłuż cieków wodnych 4,0 m.	uwzględniono			Uwaga jest identyczna ze złożoną poprzednim wyłożeniu planu do publicznego wglądu z 25.09.2019 r., która została uwzględniona w niniejszej wersji planu.	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
8.	2020.10.01	osoba fizyczna	1) żądanie dopuszczenia lokalizacji parkingu na części terenu 33.KP/ZU	dz. 38/4 obręb nr 8 33.KP/ZU	Przeznaczenie: teren ciągu pieszego – uliczki przymurnej		nie uwzględ- niono			Teren w strefie A ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki ochrony wg §7 ust. 3 pkt 2 wykluczające lokalizację miejsc postojowych.
			2) żądanie pozostawienia parkingu na terenie działki	dz. 158/3 obręb nr 8 22.MW/U	Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków		nie uwzględ- niono			
			3) żądanie zachowania istniejącego parkingu na terenie działki 167/3	dz. 167/3 obręb nr 8 42.MW/U	Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków		nie uwzględ- niono			Teren w strefie A ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki ochrony wg §7 ust. 3 pkt 2 wykluczające lokalizację miejsc postojowych.
9.	2020.10.01	osoba fizyczna	1) żądanie dopuszczenia lokalizacji parkingu na części terenu 33.KP/ZU	dz. 38/4 obręb nr 8 33.KP/ZU	Przeznaczenie: teren ciągu pieszego – uliczki przymurnej		nie uwzględ- niono			Teren w strefie A ochrony konserwatorskiej, obowiązują warunki ochrony wg §7 ust. 3 pkt 2 wykluczające lokalizację miejsc postojowych.
			2) żądanie pozostawienia parkingu na terenie działki	dz. 158/3 obręb nr 8 22.MW/U	Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków		nie uwzględ- niono			
10.	2020.10.01	osoba fizyczna	żądanie uwzględnienia w projekcie mpzp decyzji o warunkach zabudowy nr 91/2017 z dnia 16. października 2017 r. dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego na terenie działek 27 i 38/9	dz. 27 i 38/9 obręb nr 8 36.MN	Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		nie uwzględ- niono			Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu zgodnie z artykułem 63 ust. 4 ustawy opzp. Teren działki nr 37/9 należy do gminy Pyrzyce, tym samym właściciel działki nr 27 nie ma prawa do dysponowania tym gruntem. Nie uzyskano decyzji o pozwoleniu na budowę wg decyzji nr 91/2017.

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

**Burmistrz Pyrzyce**