

Projekt

z dnia 6 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH**

z dnia 30 marca 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach
ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Pyrzycach uchwala, co następuje:

**Rozdział I.
Ustalenia Ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/272/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 r. (z późniejszymi zmianami), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, o łącznej powierzchni 0,6848 ha, przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu - sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZU**;
- 4) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem **KDW**.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **łącznie** – rozumie się przez to nadziemną konstrukcję zabudowaną ścianami i krytą dachem o kącie nachylenia połaci dachowej do 10°, służącą przemieszczeniu się pomiędzy obiektami znajdującymi się na dwóch różnych terenach;

- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,2 m; balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,2 m; innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 0,7 m. Nieprzekraczalna linia nie dotyczy łącznika pomiędzy zabudową zlokalizowaną na terenie 1U a 2U.
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię, na której nakazuje się sytuować minimum 90% długości ściany elewacji frontowej budynku;
- 4) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się: poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe.;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **teren** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 9) **zabudowie mieszkaniowo-usługowym** – rozumie się przez to zabudowę, w której funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i funkcja usługowa występują łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 10) **zieleń parkowa** – zieleń występująca w postaci reprezentacyjnych zieleńców i ozdobnych alei umożliwiająca mieszkańcom kontakt z przyrodą.

§ 4. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiary;
- 6) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) budynek dawnego młyna parowego wpisany do rejestru zabytków;
- 8) granica strefy „K” ochrony krajobrazu;
- 9) obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków – teren Starego Miasta oraz strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VIII wpisana do rejestru zabytków;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, stanowią informacje.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11;
- 2) zakaz lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych, kiosków i pawilonów z wyłączeniem:
 - a) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - b) punktów sprzedaży okazjonalnej i sezonowej;
- 3) stosowanie jednolitej kolorystyki dachów dla wszystkich budynków i obiektów realizowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających możliwość powstania poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 4) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosowanie nasadzeń drzew dopasowanych siedliskowo;
- 5) zachowanie istniejących wartości rzeźby terenu, stosownie do potrzeb przyrodniczych, gospodarczych i krajobrazowych;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MN/U, tak jak dla terenu mieszkaniowo – usługowego.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla całego obszaru objęto planem znajdującego się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 38 (decyzja z dnia 22.04.1955 r., znak KI.V-0/17/55) – teren Starego Miasta w Pyrzycach:
 - a) ochronę historycznego układu przestrzennego miasta zachowanego oraz utrwalonego w przekazach ikonograficznych, możliwie do odtworzenia na terenach niezabudowanych lub zdewaloryzowanych, w tym:
 - historyczne formy zabudowy i gabaryty wysokościowe utrwalone w przekazach ikonograficznych,
 - relikty historycznego zagospodarowania / zabudowy zachowane pod obecnym poziomem gruntu;
 - b) odtworzenie gabarytów cennej historycznie zabudowy utrwalonej w przekazach ikonograficznych na terenie oznaczonym symbolem 1U przy północnej elewacji dawnego Młyna parowego;
 - c) zapewnienie ekspozycji miejskich średniowiecznych murów obronnych i dostępu do nich;
 - d) zachowanie ukształtowania terenu z obniżeniem w kierunku cieku wodnego;

- e) dopuszczenie lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem 2U zabudowy w dawnej fosie nawiązującej pod względem kubatury i architektury do obiektu historycznie istniejącego w sąsiedztwie młyna tj.:
- budynek w konstrukcji ryglowej, o wysokości do 12 m,
 - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°, symetryczny, dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci, kryty dachówką ceramiczną lub cementową,
 - prostokątny rzut budynku, o dłuższym boku prostopadłym do ściany murów obronnych;
- 2) dla budynku dawnego młyna parowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2028 (decyzja nr 293/2022 z dnia 23.02.2022 r):
- a) utrzymanie kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, konstrukcji, kompozycji elewacji z dekoracyjnie opracowanym neoromańskim detalem architektonicznym, wystroju architektonicznego, formy stolarki,
 - b) zakaz zewnętrznego ocieplania klinkierowych elewacji budynku;
- 3) dla całego obszaru objętego planem położonego w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VIII wpisanej do rejestru zabytków:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do sprawy ochrony zabytków,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia;
- 4) dla obszaru objętego planem, znajdującego się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu - ochroną topografii terenu.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zachowania ekspozycji średniowiecznych murów obronnych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dla całego obszaru objętego planem znajdującego się:

- a) na terenie górnictw – Wody Termalne „Pyrzyce” numer rejestru 5/1/50 (koncesja ważna do 12/31/2026),
- b) w obszarze górnictw – Wody Termalne „Pyrzyce” numer rejestru 5/1/50 (koncesja ważna do 12/31/2026),
- c) w granicach złoża – Wody Termalne „Pyrzyce” WT 7936, ustala się zakaz realizacji działań mogących negatywnie oddziaływać na złoża wód geotermalnych.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym tereny wyłączone z zabudowy. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu (ul. Młyńskiej), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniejsza niż 1 miejsce na każde 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 6;
- 3) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
 - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w przypadku lokalizacji usług hotelowych i pensjonatowych, schronisk młodzieżowych,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni sprzedaży w przypadku lokalizacji usług handlu,
 - d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w przypadku lokalizacji usług z zakresu gastronomii,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych i rzemiosła,
 - f) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych do obsługi terenów 1U i 2U na terenie ZU.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) możliwość likwidacji sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
- g) zagospodarowanie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji,
 - do kanalizacji deszczowej,
- j) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, parkingów i innych utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych lub miejskich systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- l) minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b),
- b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małowagarytowych lub słupowych,
- d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu końca budowy.

§ 14. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów U i MN/U - 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział II. Ustalenia Szczegółowe

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami **1U** o powierzchni 0,1151 ha:

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa;
 - b) dopuszczalne - drobne usługi o charakterze przetwórczo - rzemieślniczym o powierzchni użytkowej do 100 m²;
- 2) zakaz lokalizacji myjni samochodowej, stacji paliw, warsztatów samochodowych;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,4;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;
- 6) ochronę w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z zapisami §8;
- 7) ochronę budynku dawnego młyna parowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z zapisami §8;
- 8) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m,
- 9) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 10°,
- 10) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji – kolor biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, z zastrzeżeniem §8;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) łącznika do projektowanego budynku na terenie 2U. Łącznik winien być usytuowany na wysokości nie niższej niż 5,0 m n.p.t. licząc od najniższego elementu łącznika. Całkowita wysokość łącznika nie może być większa niż 4,5 m, a jego gabaryty nie mogą wykraczać ponad maksymalną wysokość zabudowy określoną dla terenu 1U i 2U;
- 2) dojść, dojazdów i parkingów;
- 3) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) placów zabaw, zieleni parkowej, siłowni zewnętrznej;
- 5) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) kondygnacji podziemnej.

§ . 16.W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami 2U o powierzchni 0,3413 ha:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa usługowa;

b) dopuszczalne - drobne usługi o charakterze przetwórczo - rzemieślniczym o powierzchni użytkowej do 100 m²;

2) zakaz lokalizacji myjni samochodowej, stacji paliw, warsztatów samochodowych;

3) zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu cieką wodnego;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

7) ochronę w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z zapisami §8;

8) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 12,0 m,

9) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° z główną kalenicą usytuowaną prostopadle względem średniowiecznych murów obronnych,

10) wykończenie zewnętrzne budynków:

a) kolorystyka elewacji – biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, z zastrzeżeniem §8;

b) kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne, z zastrzeżeniem §8;

11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;

12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) łącznika do budynku zlokalizowanego na terenie 1U. Łącznik winien być usytuowany na wysokości nie niższej niż 5,0 m n.p.t. licząc od najniższego elementu łącznika. Całkowita wysokość łącznika nie może być większa niż 4,5 m, a jego gabaryty nie mogą wykraczać ponad maksymalną wysokość zabudowy określoną dla terenu 1U i 2U;

2) dojść, dojazdów i parkingów;

3) placów zabaw, zieleni parkowej, siłowni zewnętrznej;

4) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

5) kondygnacji podziemnej.

§ . 17.W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MN/U o powierzchni 0,0688 ha:

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,

c) zabudowa usługowa;

2) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;

- 3) zakaz lokalizacji myjni samochodowej, stacji paliw, warsztatów samochodowych;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,5;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni terenu;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 30%;
- 7) ochronę w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z zapisami §8;
- 8) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 8,0 m;
- 9) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45° z główną kalenicą usytuowaną równoległe względem frontu działki;
- 10) wykończenie zewnętrzne budynków:
 - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
 - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) placów zabaw, zieleni parkowej, siłowni zewnętrznej;
- 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) realizację kondygnacji podziemnej.

§ . 18.W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ZU** o powierzchni 0,1319 ha:

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) podstawowe – teren zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczalne – parking w zieleni urządzonej do obsługi terenu U;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 3) zachowanie istniejącego cieków wodnego;
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w odległości mniejszej niż 3,0 m od najdalej wysuniętego lica średniowiecznych murów obronnych;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 70%;
 - 6) ochronę w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z zapisami §8;
 - 7) maksymalną dopuszczalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 30,
 - 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
 - 9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) placów zabaw, zieleni parkowej, siłowni zewnętrznej;
- 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ . 19.W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni 0,0277 ha:

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym ścieżki rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 5,0 m.

2. Dopuszcza się przebieg łącznika na wysokości powyżej 5,0 m n.p.t pomiędzy zabudową zlokalizowaną na terenie 1U i 2U. Całkowita wysokość łącznika nie może być większa niż 4,5 m, a jego gabaryty nie mogą wykroczać ponad maksymalną wysokość zabudowy określoną dla terenu 1U i 2U.

Rozdział III. Ustalenia Końcowe

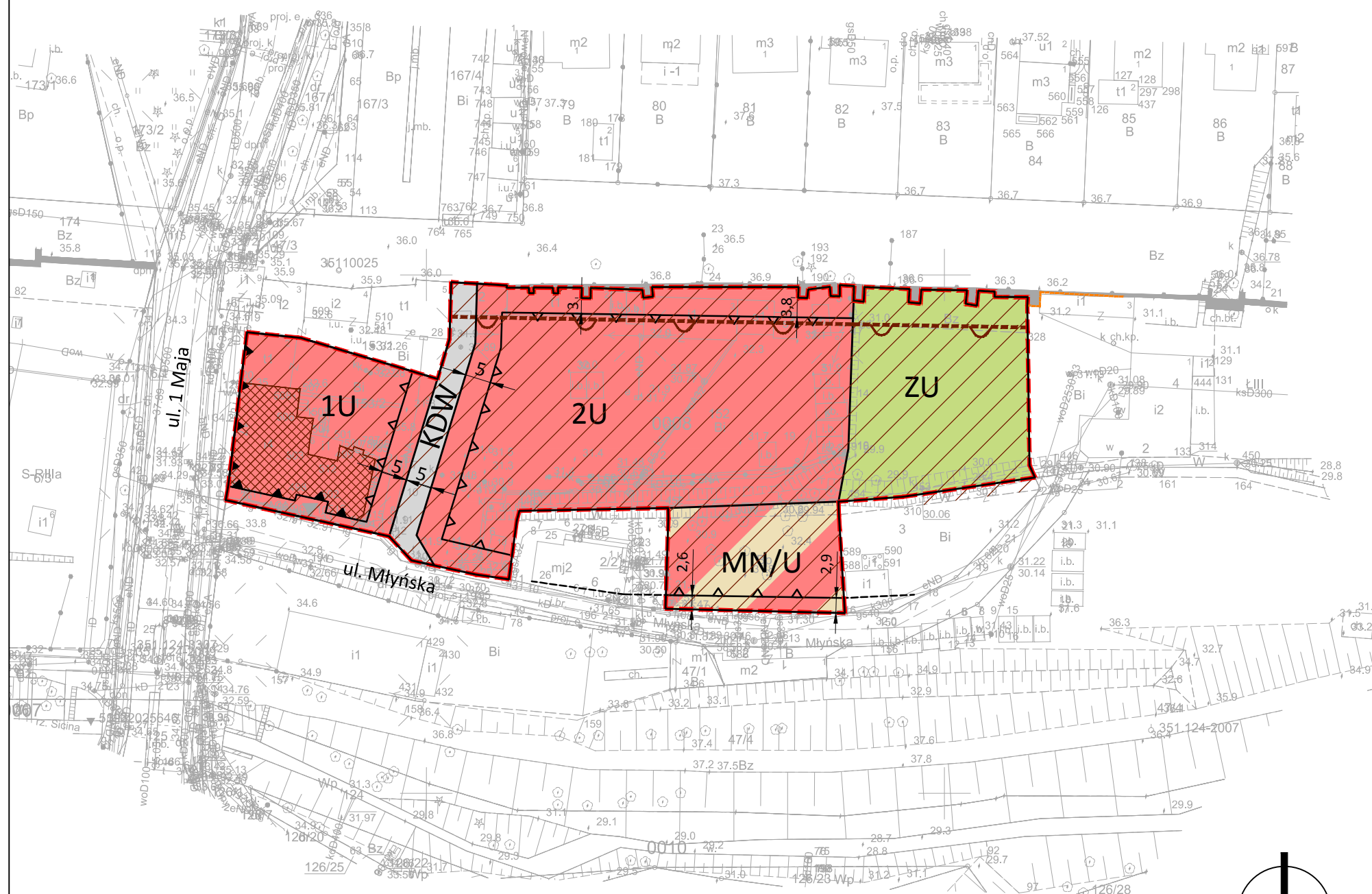
§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

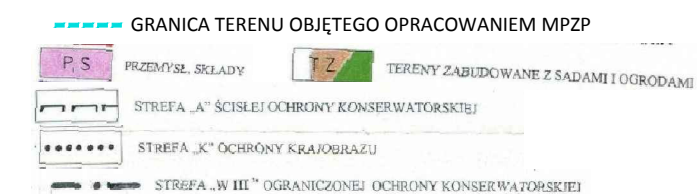
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 152, 153/2 OBRĘB 8 W MIEŚCIE PYRZYCE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia 30 marca 2023 r.

RYSUNEK PLANU
SKALA 1: 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - GMINA I MIASTO PYRZYCE
(UCHWAŁA Nr XXX/211/20 RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH
Z DNIA 04 GRUDNIA 2020 r. TEKST UJEDNOLICONY)
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  WYMIARY
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
-  TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
-  BUDYNEK DAWNEGO MŁYNA PAROWEGO WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
-  GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
-  OBSZAR ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW - TEREN STEREGO MIASTA
-  ORAZ STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W III
-  GRANICA PRZEBIEGU ŚREDNIOWIECZNYCH MURÓW OBRONNYCH
-  ul. Młyńska NAZWY WŁASNE ULIC

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ:
- NA TERENIE GÓRNICZYM - WODY TERMALNE "PYRZYCE"
- W OBSZARZE GÓRNICZYM - WODY TERMALNE "PYRZYCE"
- W GRANICACH ZŁOŻA - WODY TERMALNE "PYRZYCE"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pyrzycach

z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r., uwagi można było składać do 27 września 2022 r.

§ 2. Po wyłożeniu, w ustalonym terminie, wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz Pyrzyc częściowo uwzględnił.

§ 3. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm) projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2022 r. do 22 grudnia 2022 r., uwagi można było składać do 12 stycznia 2023 r.

§ 4. Po drugim wyłożeniu, w ustalonym terminie, wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz Pyrzyc częściowo uwzględnił.

§ 5. Na podst. art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Pyrzycach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia częściowo niuwzględnionych przez Burmistrza uwag.

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	26.09.2022 r.	osoba fizyczna	<p>(...) jako właściciel wymienionych nieruchomości składam następujące uwagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rozdział I Ustalenia Ogólne § 2” W zakresie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się <p>3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZU”;</p> <p>1) Wnoszę o wykreślenie w § 2 pkt 3) o treści „, teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZU” oraz w Rozdział II Ustalenia Szczegółowe §18 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu lub terenu oznaczonego symbolem ZU</p> <p>2) wnoszę o wykreślenie z treści projektu plan § 18 w całości</p>	dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce	ZU – teren zieleni urządzonej		+	Zmiana terenu ZU na teren zabudowy usługowej naruszałaby ustalenia studium.

<p>Rozdział I Ustalenia Ogólne § 8 pkt. 1 lit. c tiret 2 o treści -„,dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° symetryczny, dwuspadowy o jednakowym nachyleniu połaci , kryty dachówką ceramiczną lub cementową”</p> <p>3) wnoszę o zmianę treści tiretu 2 na tiret o brzmieniu: -„,dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej do 45° symetryczny, dwuspadowy o jednakowym nachyleniu połaci, kryty dachówką ceramiczną lub cementową”.</p>	<p>dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce</p>	<p>2U – teren zabudowy usługowej</p>		<p>+</p>	<p>Niezgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.161.2021.KS.MS (wskazano by dach był stromy) –</p>
<p>4) wnoszę o dodanie tiretu 4 w brzmieniu: - równoległy rzut budynków do ściany muru obronnego, które powstaną na ujawnionych w wyniku prac archeologicznych fundamentach dawnych budowli zabytkowych”</p>	<p>dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce</p>	<p>2U – teren zabudowy usługowej</p>		<p>+</p>	<p>Niezgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.161.2021.KS.MS („rzut budynku powinien być prostokątny, o dłuższym boku prostopadłym do ściany murów obronnych celem ograniczenia ekspozycji murów”)</p>
<p>§ 8 pkt. 2 lit. b „,zakaz zewnętrznego ocieplenia klinkierowych elewacji budynku”</p> <p>5) wnoszę o wykreślenie w pkt 2 lit b zapisu o treści „zakaz zewnętrznego ocieplenia klinkierowych elewacji budynku” lub też zmianę treści zapisu na zapis w brzmieniu: „b) dopuszcza się ocieplenie zewnętrzne budynku z wyeksponowaniem elementów cennych architektonicznie”.</p>	<p>dz. nr 153/2 obręb 8, m. Pyrzyce</p>	<p>1U – teren zabudowy usługowej</p>		<p>+</p>	<p>Niezgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.161.2021.KS.MS (zakaz zewnętrznego ocieplenie klinkierowych elewacji budynku)</p>

			<p>9) Uwaga do zapisu § 16 ust.1 ustala się ; „ - pkt 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej, Zmienić" na zapis o brzmieniu „ 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej” „ - pkt 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej : 30%” Zmienić na zapis o brzmieniu: 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. 25%”,</p>	dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce	2U – teren zabudowy usługowej		+	Niezgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.55.2022.MS.KS (parametry powierzchni zabudowy w granicach terenu 2U należy zmniejszyć z 60% do max 30%)
2.	10.01.2023 r.	osoba fizyczna	<p>Zgłaszam uwagę do zapisu §16 ust. 1 pkt 5 „maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej” zmienić na zapis o brzmieniu „maksymalna powierzchnia zabudowy: 39% powierzchni działki budowlanej</p>	dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce	2U – teren zabudowy usługowej		+	Niezgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.55.2022.MS.KS (parametry powierzchni zabudowy w granicach terenu 2U należy zmniejszyć z 60% do max 30%)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia 30 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Pyrzycach rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenu w dużej mierze uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo zagospodarowanego, wymagającego modernizacji i renowacji. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren zieleni urządzonej oraz teren dróg wewnętrznych.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy przedstawiono poniżej.

Plan nie zakłada lokalizacji dróg publicznych, które może stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pyrzycach

z dnia 30 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

1. Wstęp.

Opracowanie dotyczy obszaru o powierzchni 0,6848 ha. Stanowi on łącznie dwie działki o numerach ewid. 152 i 153/2 obręb nr 8 m. Pyrzyc zlokalizowanej w południowo – wschodniej części ścisłego centrum miasta pomiędzy ulicami 1 Maja od strony zachodniej a ulicą Młyńską od strony południowej. Od północy obszar opracowania graniczy niemal na całej długości ze średniowiecznymi murami obronnymi miasta, za którymi rozpościerają się planty miejskie. Przy zachodniej granicy opracowywanego obszaru usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dwukondygnacyjna z usługami o dachu dwuspadowym. Od strony południowej natomiast, przy ul. Młyńskiej obszar sąsiaduje z dwoma budynkami mieszkaniowymi jednorodinnymi dwukondygnacyjnymi.

Na terenie objętym opracowaniem (dz. nr 153/2) zlokalizowany jest nieużytkowany zespół budynków starego młyna parowego, który wpisany jest do rejestru zabytków. Dodatkowo na terenie dz. nr 152 występują niewielkie zabudowania gospodarcze głównie umiejscowione wzdłuż granicy ze średniowiecznym murem obronnym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVII/272/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 maja 2021 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego Uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 roku, zmienionego uchwałą nr XII/156/11 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 października 2011 roku, następnie uchwałą nr XXVII/279/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 września 2012 r., następnie uchwałą nr XXXI/337/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 20 grudnia 2012 r., następnie uchwałą nr XVI/138/15 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 grudnia 2012 r. oraz zmienionego uchwałą nr XXX/211/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 04 grudnia 2020 r. analizowany obszar znajduje się na terenie obszarów zainwestowanych do zachowania – tereny zabudowanymi z sadami i ogrodami, terenami przemysłu i składów. Przy czym zgodnie z zapisami studium dla terenu zabudowy produkcyjno-składowej „charakteryzującego się chaotycznym przemieszaniem funkcji należy uporządkować przeznaczenie terenu (...) i w zależności od specyfiki obszaru główny nacisk w opracowaniach urbanistycznych powinien dotyczyć nawiązania do istniejących walorów lub kreacji nowych wartościowych układów”.

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

2.1. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane są wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Ustalenia te zapewniają spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

2.2. Plan zawiera ustalenia służące ochronie walorów krajobrazowych i ich kształtowaniu, stwarza również warunki prawne dla porządkowania i estetyzacji przestrzeni. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytu krajobrazowego, gdyż audyt dla województwa zachodniopomorskiego nie został dotychczas sporządzony.

2.3. Projekt miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Nie

wymaga również uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar opracowania planu nie znajduje się w obszarze objętym ochroną środowiskową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Do planu została sporządzona „Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce”.

- 2.4. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych z uwagi występowania obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków (obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej – teren Starego Miasta, budynek dawnego Młyna Parowego). Na całym obszarze objętym planem występuje również strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisana do rejestru zabytku, dla której również zostały wprowadzone odpowiednie zapisy.
- 2.5. Plan miejscowy spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obszar objęty planem nie jest położony w obszarze osuwania się mas ziemnych ani w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W jego granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowej.
Plan miejscowy uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową.
Realizacja ustaleń planu odbywa się zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi odnoszącymi się do kompleksowej ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi w tym potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.
- 2.6. Plan miejscowy z uwagi na projektowane przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną lub usługową przyniesie wymierne korzyści ekonomiczne zarówno dla gminy jak i osób prywatnych.
- 2.7. Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów jak i potrzeby interesu publicznego.
Ze względu na potrzeby interesu publicznego, w projekcie planu wprowadzono odpowiednią przestrzeń zieleni urządzonej – zgodnie z obowiązującym studium, wprowadzono również odpowiednie zapisy chroniącą możliwości ekspozycji i dostępu do cennej historycznie tkanki miejskiej – średniowiecznych murów obronnych wpisanych do rejestru zabytków. Dla opracowywanego obszaru wprowadzono również odpowiednie zapisy w celu dostosowania do obowiązujących przepisów prawa.
Przystąpienie do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynikało z woli uporządkowania, na chwilę obecną, nieużytkowanego terenu zgodną z planami inwestycyjnymi jego właściciela, umożliwiającą jego rozwój i racjonalne zagospodarowanie z poszanowaniem odpowiednich przepisów prawa oraz terenów sąsiednich.
- 2.8. Projekt planu podlega uzgodnieniu z organami wojskowymi oraz organami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z w/w uzgodnieniami – projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 2.9. Poprzez odpowiednie zapisy planu, jak dopuszczenie na całym obszarze planu robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Zgodnie z ustaleniami planu zaopatrzenie w wodę do celów bytowych ustalono z sieci wodociągowej, a w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2.10. W procesie planistycznym zapewnia się możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.
 - a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Pyrzycach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie w dniu 17 listopada 2021 r.

- o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do 21 grudnia 2021 r.;
- b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Pyrzycach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 09 sierpnia 2022 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od 17 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (02 września 2022. r. o godz. 12.00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. do 27 września 2022 r.). W ustalonym terminie wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz Pyrzyc częściowo uwzględnił. Z tego względu konieczne było ponowienie procedury uzgodnienia z jedną z instytucji i wyłożenia do publicznego wglądu;
 - c) ponownie ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Pyrzycach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 14 listopada 2022 r. o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od 22 listopada 2022 r. do 22 grudnia 2022 r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (16 grudnia 2022. r. o godz. 12.00) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. 12 stycznia 2023 r.). W ustalonym terminie wpłynęła 1 uwaga, którą Burmistrz Pyrzyc uwzględnił w części. Z tego względu konieczne było ponowienie uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nie wystąpiła konieczność ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu w ustawowym terminie wpłynęło 12 pism od instytucji oraz jeden wniosek od osoby prywatnej. Postulaty instytucji jak i osoby prywatnej zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W miejscowym planie wyznacza się tereny inwestycyjne - teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz teren zieleni urządzonej. Obszary zabudowy mają m.in. zapewniony dostęp do dróg publicznych zapewniający wykorzystanie publiczny transport zbiorowy. Planowana i istniejąca zabudowa ponadto znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (centrum miasta Pyrzyc).

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego Uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 roku z późniejszymi zmianami.

Jak wskazano w pkt. 1 niniejszego uzasadnienia obszar opracowania znajduje się między innymi na terenie obszarów zainwestowanych do zachowania – terenami przemysłu i

składów, dla którego przedmiotowy plan przewiduje lokalizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem drobnego rzemiosła i przetwórstwa. Należy tym samym zaznaczyć, iż zgodnie z zapisami studium dla terenu zabudowy produkcyjno-składowej „charakteryzującego się chaotycznym przemieszaniem funkcji należy uporządkować przeznaczenie terenu (...) i w zależności od specyfiki obszaru główny nacisk w opracowaniach urbanistach powinien dotyczyć nawiązania do istniejących walorów lub kreacji nowych wartościowych układów”.

Teren na chwilę obecną jest opuszczony, nie użytkowany produkcyjnie – z tego względu w niniejszym opracowaniu uznano iż najwłaściwszą formą, nawiązującą do sąsiadujących terenów ścisłego centrum miasta jest wprowadzenie nowego układu zabudowy usługowej, z zachowaniem cennego historycznie obiektu budowlanego – dawnego młyna parowego.

Zgodnie z oceną aktualności Studium (...) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Pyrzyce) stwierdzono o aktualności studium z także o aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z wyjątkiem planów sporządzonych do roku 2003 r. Obszar objęty opracowaniem nie jest objęty na chwilę obecną planem miejscowym.

Dodatkowo zgodnie z analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium sporządzonymi do uchwały o przystąpieniu ... wskazano, iż nadane kolory nie przesądzają o przeznaczeniu terenu, ale odzwierciedlają inwentaryzację stanu istniejącego (1998-1999 r).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie niewątpliwie pozytywnie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce”. Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów na chwilę obecnych niezainwestowanych da dodatni bilans dla gminy. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

7. Przebieg procedury planistycznej.

Projekt planu miejscowego został poddany procedurze planistycznej stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), a także zgodnie z przepisami odrębnymi. Burmistrz Pyrzyc dokonał następujących czynności:

- a) Ogłosił i obwieścił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- b) Powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania
- c) Rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez instytucje oraz osoby prywatne (dodatkowo rozpatrzył również wnioski złożone przed i po terminie),
- d) Sporządził projekt planu,
- e) Sporządził prognozę oddziaływania na środowisko na potrzeby sporządzenia miejscowego planu,
- f) Sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- g) Uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia,

- h) Ogłosił i obwieścił o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- i) Wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- j) Rozstrzygnął złożoną uwagę,
- k) Ponownie wystąpił o uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- l) Ponownie ogłosił i obwieścił o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu informując o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu,
- m) Ponownie wyłożył projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu i przeprowadził w trakcie jego trwania dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami,
- n) Rozstrzygnął złożoną uwagę,
- o) Ponownie wystąpił o uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- p) przedstawił Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie odpowiednich rozwiązań inwestycyjnych dla wprowadzenia nowej zabudowy lub remontu istniejących budynków objętych ochroną konserwatorską pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową oraz zieleni urządzonej przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione