

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA
do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych
rozwiązań z ustaleniami studium

TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany obszar objęty jest opracowaniem planu miejscowego dla terenu położonego w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej na podstawie uchwały nr XIX/182/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 17 marca 2016 r., który niniejszą uchwałą pomniejszono o teren działek 152 i 153/2 zmieniając kształt granicy opracowania planu.

Zmniejszenie obszaru opracowania, który wynosił 28.5485 ha o powierzchnię 0,6848 ha w niczym nie zmieniło treści ANALIZY ZASADNOŚCI przystąpienia do sporządzenia planu, którą opracowano przystępując do planu w marcu 2016 r., tym samym zachowała się jej aktualność w stosunku do niniejszej uchwały.

ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Konieczność przystąpienia do sporządzenia planu w zmniejszonych granicach opracowania wyczerpująco wyjaśnia uzasadnienie do niniejszej uchwały.

UZASADNIENIE

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Uchwały 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.

Podjęcie niniejszej uchwały jest niezbędne dla spełnienia wymogu ustawowego, o konieczności uchwalenia planu w granicach określonych w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu. Opracowanie planu miejscowego dla terenu Starego Miasta w Pyrzycach o pow. 28,5485 ha zostało podjęte w marcu 2016 r., zaś niemożność jego uchwalenia po upływie pięciu lat związana jest z wieloletnim procedowaniem w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2, o łącznej powierzchni 0,6848 ha. Teren Starego Miasta objęty planem wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 38 (decyzją z dnia 22.04.1955 r., znak: KI.V-0/17/55) w granicach średniowiecznych obwarowań (murów wraz z systemem wałów i fos) dla którego Wojewódzki Konserwator Zabytków we wniosku do planu z dnia 27.06.2017 r. określił wytyczne konserwatorskie, które należy uwzględnić w projekcie planu. Organ wojewódzkiego konserwatora zabytków jest upoważniony do uzgadniania projektów planów miejscowych zgodnie z art. 20 ustawy o ochronie zabytków nie tylko pod kątem ochrony konserwatorskiej, lecz również pod kątem kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, a więc pod tym samym kątem, który musi uwzględnić gmina, korzystając z władztwa planistycznego.

Zamierzenia inwestorskie właściciela działek 152 i 153/2 nie spełniają wymogów i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu postulowanych przez konserwatora zabytków, a nawet zdecydowanie je przekraczają. Parametry zabudowy wnioskowane przez właściciela działek

to powierzchnia zabudowy w wielkości 70% w stosunku do powierzchni działki i o wysokości odpowiadającej wysokości istniejącego zabytkowego młyna, czyli około 16,0 m (wg wniosku do planu z dnia 29.11.2017 r.). Powierzchnia obu działek wynosi 6 848 m², czyli 70% powierzchni zabudowy to około 4 800 m² zabudowanej powierzchni o wysokości 16,0 m, czyli olbrzymia kubatura na terenie historycznych wałów zasłaniająca zabytkowe mury miejskie.

Podjęmowane próby projektowe rozstrzygnięć przestrzennych w planie nie były akceptowane przez obie strony sporu, konserwator zabytków konsekwentnie odmawiał ich uzgodnienia. Organizowane przez władze Gminy spotkania pojednawcze z przedstawicielami Urzędu Konserwatora Zabytków (zarówno w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pyrzycach, jak też w Urzędzie konserwatorskim) z właścicielem ww działek nie przyniosły pozytywnych rezultatów. Kolidują oczekiwania Konserwatora Zabytków i właściciela działek jest na tyle znacząca, że nie jest możliwe przyjęcie w obecnie opracowywanym planie rozstrzygnięć, które byłyby satysfakcjonujące lub choćby akceptowalne dla obu stron, co uniemożliwia uchwalenie planu dla pozostałego terenu o powierzchni 27,8637 ha, obejmującego centrum miasta Pyrzyce, i wstrzymuje od wielu lat inwestycje mieszkańców i inwestorów.

W związku z powyższym po uzyskaniu kolejnej odmowy uzgodnienia projektu planu, w którym naniesiono wszystkie uwzględnione przez radnych na sesji w dniu 04. grudnia 2020 r. uwagi z „listy uwag nieuwzględnionych” – władze gminy podjęły decyzję o wyłączeniu z obszaru opracowania terenu działek 152 i 153/2. Rozwiązanie powyższe pozwoli na uchwalenie pozytywnie zaopiniowanego i uzgodnionego, oraz trzykrotnie wyłożonego do wglądu publicznego planu dla pozostałego obszaru Starego Miasta w Pyrzycach. Umożliwi to jednocześnie właścicielowi działek 152 i 153/2 podjęcie starań o ustalenie kompromisowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w trakcie procedowania odrębnego planu miejscowego dla terenu działek 152 i 153/2.

Podsumowując, niniejsza zmiana uchwały o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu pozwoli na jego uchwalenie z zachowaniem wszystkich obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym bardziej, że jeżeli obszar objęty planem jest mniejszy niż ten wskazany w uchwale intencyjnej, w judykaturze przyjmuje się, że w takiej sytuacji nie doszło do naruszenia prawa (wyrok NSA z 23 lipca 2010 r., II OSK 951/10, Lexis Nexis nr 2375582; wyrok WSA w Warszawie z 15. czerwca 2010 r., IV SA/Wa 495/10, Lexis Nexis nr 2374668).