

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

TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany teren położony jest w południowym rejonie miasta obejmuje obszar działek 152 i 153/2 położonych w obrębie nr 8 w mieście Pyrzyce, o łącznej powierzchni 6 848 m², którego granice wyznaczają:

- od północy – zabytkowe mury miejskie z Basztą Bańską
- od południa – linia rozgraniczająca ul. Młyńskiej
- od zachodu – linia rozgraniczająca ul. 1go Maja
- od wschodu – granice terenu z zabudową dwukondygnacyjną mieszkaniowo – usługową

STAN ISTNIEJĄCY

Obszar opracowania jest niezagospodarowany, stanowi część historycznych wałów obronnych położonych u podnóża zabytkowych murów, odsłoniętych w widoku od południa. Na terenie znajduje się zespół zabytkowych obiektów wpisany do Gminnej ewidencji zabytków pod numerem A-011 – młyn parowy (nieczynny) datowany na lata 1905 – 1910.

ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIAZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Dla terenu nie obowiązują żadne dotychczasowe ustalenia miejscowego planu.

Cały obszar planu leży w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmującej teren Starego Miasta w Pyrzycach, w obrębie murów obronnych oraz przyległy obszar obejmujący zespół dawnych wałów i fos wpisany do rejestru zabytków pod numerem 38 (decyzją z dnia 22.04.1955 r., znak: Kl.V-0/17/55).

Ochronie podlegają:

- mury obronne wraz z Basztą Bańską, dla których obowiązuje pełne zachowanie i zabezpieczenie substancji murów,
- ochronie podlega również młyn parowy – dla którego obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, forma stolarki

Ponadto cały teren objęty opracowaniem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym zadaniem planu będzie ustalenie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, oraz wielkość minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki. Ze względu na dbałość o ekspozycję murów miejskich i sąsiedztwo istniejącego obiektu zabytkowego młyna parowego konieczne będzie ustalenie szczegółowych warunków zachowania substancji młyna parowego, jak i murów obronnych. Stosownie do wniosków i uwarunkowań konserwatorskich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu kulturowego w planie należy uwzględnić pozostawienie wzdłuż murów wolnego od zabudowy pasa ochronnego terenu w celu umożliwienia ich konserwacji. Obowiązuje również odtworzenie zwartej zabudowy wzdłuż ul. 1go Maja na odcinku od Baszty Bańskiej

do ul. Młyńskiej, w tym wyburzonej zabudowy od północnej elewacji młyna. Ponadto ze względu na obciążenie służebnością drogową działki nr 153/2 należy zapewnić dojazd do działki, o numerze ewidencyjnym 153/1, sąsiadującej z działką 153/2.

STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM GMINY

W 2000 r. zostało uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, które we fragmentach terenu podlegało zmianom, jednak nie dla obszaru objętego planem.

Toteż ustalenia studium opracowywanego pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. nie przesądzają jednoznacznie o przeznaczeniu terenu.

Zgodnie z obowiązującym studium w rozdziale nr 10.3 p.t.: „Kierunki rozwoju” zdefiniowane są strefy rozwoju: osadnicza, działalności gospodarczej, rekreacyjno – turystyczna, które w opracowaniu studium ograniczono do wskazania określenia rodzaju funkcji gospodarczych z propozycją preferencyjnych wskazań lokalizacyjnych dokonanych w oparciu o analizy fizjograficzne, przyrodnicze, kulturowe i społeczne.

Teren Starego Miasta charakteryzujący się pozostałościami wartościowego układu przestrzennego sklasyfikowany został w studium – jako: „Obszar wymagający rehabilitacji”, dla którego ustalono następujące wytyczne:

- „realizację zabudowy należy podporządkować warunkom konserwatorskim,
- należy zagospodarować pas średniowiecznych obwałowań, fos i murów obronnych przywracając funkcję plant miejskich,
- ustala się konieczność zachowania rezerw terenowych w zakresie usług: ochrony zdrowia, pomocy społecznej, oświaty stopnia podstawowego, kultury szczególnie w zakresie placówek upowszechniania kultury fizycznej, rekreacji, sportu (...)
- należy zmierzać do likwidacji jednokondygnacyjnych hal handlowych, substandardowej zabudowy usługowo – handlowej.”

Ponadto w punkcie p.t.: „Tereny zieleni miasta” ustalono:

- „należy urządzić ciąg spacerowy wzdłuż wałów okalających mury obronne,
- należy uzupełnić aleję drzew rosnących wzdłuż wałów okalających mury obronne (...)
- należy zlikwidować ogródki działkowe otaczające z większości stron mury obronne i urządzić planty miejskie – tereny rekreacyjne i zieleni z odpowiednimi nasadzeniami zieleni ozdobnej (...).”

Na rysunku studium (wykonanym ręczną techniką) zaznaczono stosownymi kolorami stan istniejący przeznaczenia poszczególnych terenów i zabudowań.

Nadane kolory nie przesądzają o przeznaczeniu terenu w przyszłości np. w 2021 roku, ale odzwierciedlają inwentaryzację stanu istniejącego z 1998 – 1999 r. Mimo upływu dwudziestu lat od uchwalenia studium w oparciu o jego zapisy w tekście studium, w którym zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. określono **kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy**, oraz w przeznaczeniu terenów można z kolei zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. zdecydować w planie miejscowym o **przeznaczeniu terenów**.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce skala 1:10 000



LEGENDA

GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA PLANU,
OBEJMUJĄCA TEREN DZIAŁEK NR 152, 153/2
W OBRĘBIE NR 8 W PYRZYCACH

