

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został zainicjowany Uchwałą Nr XVII/164/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28. stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulicy Stargardzkiej w Pyrzycach.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar, o powierzchni 5,83 ha zlokalizowany w północnym rejonie miasta Pyrzyce, ograniczony od północy ul. Ogrodową, od zachodu ul. Stargardzką, od wschodu ul. Jana Pawła II, zaś od południa graniczy z terenem Domu Kultury i parkiem miejskim.

Teren planu stanowi fragment historycznie ukształtowanego przedmieścia, rozwijającego się wzdłuż drogi prowadzącej ze Stargardu do Pyrzyc. Jest intensywnie zabudowany budynkami w większości mieszkaniowymi wywodzącymi się sprzed 1945r. wykorzystywanymi jako wielorodzinne oraz wolno stojącymi jednorodziennymi. Wnętrza kwartałów mieszkaniowych wielorodzinnych są nieuporządkowane i zabudowane budynkami gospodarczymi wykorzystywanymi jako składy opału lub garaże.

W południowej części terenu dawne budynki gospodarcze zostały zaadaptowane pod cele handlowe i usługowe zaś nowe o niskim standardzie budowlanym i estetycznym zostały zlokalizowane w sposób przypadkowy potęgując wrażenie bezładu.

Projekt planu uwzględnia przede wszystkim wnioski mieszkańców, aby umożliwić im zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania zabudowy gospodarczej, garażowej i handlowej (obowiązujący plan z 2000r. przeznaczał tę zabudowę do likwidacji).

Uwzględniono również wnioskowane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków ustalenie zasad ochrony zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

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 co spowoduje uporządkowanie chaosu na terenie ich działek,
- d) wyznaczono obszar targowiska miejskiego z nieregularnymi granicami ze względu na ograniczenia wynikające ze stanu władania,
- e) uporządkowano teren dawnej siedziby Pogotowia Ratunkowego będący w Zarządzie Województwa umożliwiając tym samym wykorzystanie go na potrzeby lokalnej społeczności,
- f) 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 – 20%
 - mieszkaniowo – usługową – 30%
 - targowisko miejskie – 10%
 - mieszkaniową jednorodzinną – 50%
 - mieszkaniową wielorodzinną – 30%
 - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości odpowiedniej do przeznaczenia terenów,
- b) architektoniczne:
 - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy dla zabudowy:
 - mieszkaniowej – 12,0 m
 - usługowej – 12,0 m

Wielkości powyższe nawiązują do istniejącego sposobu użytkowania terenu:

- ujednoczenie kształtów dachów poprzez ustalenie zachowujące dachy strome na budynkach zabudowy mieszkaniowej oraz dachów płaskich osłoniętych attyką na budynkach zabudowy usługowej
- jednoznaczne określenie warunków szczegółowych formy architektonicznej zabudowy.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zachowanie walorów krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez:

- zachowanie w południowym rejonie terenu planu istniejącej zieleni wysokiej,
- wprowadzenie zasady zagospodarowania terenu niezabudowanego zielenią urządzoną,
- wprowadzenie fragmentu zieleni parkowej w centralnym rejonie obszaru planu do której prowadzi zaprojektowana wzdłuż ciągu pieszego aleja drzew,
- dostosowanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania ładu przestrzennego.

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 zwartej zieleni parkowej w południowej części obszaru opracowania – 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 nie występują tereny, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Ochrona konserwatorska poprzez objęcie Gminną Ewidencją Zabytków dotyczy budynków zlokalizowanych przy ul. Stargardzkiej nr 18, 20, 24, 26, 28, 30, 34, przy ul. Jana Pawła II nr 5, 7, 13, przy ul. Ogrodowej nr 6 oraz przy ul. Wojska Polskiego nr 2, 4 i 6. Plan określa te budynki jako zabytki i ustala ich ochronę poprzez zakazy, nakazy odnoszące się do szczegółowych rozwiązań w zakresie formy, kompozycji obiektu.

Dodatkowo plan obejmuje ochroną miejsca pochówku żołnierzy z 1945r.

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 w ilości 1 miejsce postojowe / 10 pozostałych realizowanych miejsc postojowych.

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 większości terenu, nie ma podstaw do ustalenia renty planistycznej wyższej niż symboliczny 0,01%, 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 Stargardzkiej, Jana Pawła II i Ogrodowej.

Plan został podjęty ze względu na zdezaktualizowanie się zapisów w obowiązującym planie w związku ze zmianą przepisów prawa. Zmianie uległy również oczekiwania społeczności lokalnej, która po upływie prawie dwudziestu lat od uchwalenia poprzedniej 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 (rozbudowy układu drogowego) 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 (27.KD.G, 29.KD.L). Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną w drogach, do istniejących rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w drogach publicznych (27.KD.G, 29.KD.L) do kolektora sanitarnego położonego poza obszarem planu.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala plan kanalizację 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. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02 do 31 sierpnia 2018 r., odbyła się również 27 sierpnia 2018 r. 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 zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę usługową, 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 ustaleniami planu warunkach kształtowania formy zabudowy. Prawidłowe funkcjonowanie projektowanego zainwestowania zapewni rozbudowa układu dróg dojazdowych 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 XXXVIII/331/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29. czerwca 2017 r.). Studium przewiduje teren objęty 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, 2.MN, 3.U, 4.MW, 5.MN, 6.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.